

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA REGIONÁLNÍ A ENVIRONMENTÁLNÍ EKONOMIKY

Dostupnost bydlení v České republice

The Availability of Living in the Czech Republic

Studentka: Bc. Lenka Ráčková

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Alois Kutscherauer, CSc.

Ostrava 2010

Zadání diplomové práce

Student: Bc. Lenka Ráčková

Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa

Studijní obor: 6202T040 Regionální rozvoj

Téma: Dostupnost bydlení v České republice
The Availability of Living in the Czech Republic

1. Úvod
2. Teoretický úvod do problematiky bydlení
3. Fyzická a finanční dostupnost bydlení
4. Vývoj dostupnosti bydlení v krajích České republiky
5. Závěr
Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

DONNER, Christian. *Bytové politiky v zemích Evropské unie: stručný výtah z první části studie* [online]. Vienna, 2000 [cit. 2009-01-11]. Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-%281%29/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian>.

LUX, Martin; KUDA, František (eds.). *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v ČR*. 2. vyd. Praha, 2008. 193 s. ISBN 978-80-7330-149-1.

POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Kutscherauer Alois, CSc.

Datum zadání: 20. listopadu 2009

Datum odevzdání: 30. dubna 2010

Ing. Malinovský Jan, Ph.D.
vedoucí katedry

prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežné prohlášení

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci vypracovala samostatně. Všechny použité zdroje uvádím v seznamu použité literatury.

Děkuji vedoucímu práce doc. Ing. Aloisi Kutscherauerovi, CSc. za odbornou pomoc při tvorbě diplomové práce.

30.dubna 2010

.....

podpis

OBSAH

1	Úvod.....	6
2	Teoretický úvod do problematiky bydlení.....	8
2.1	Trh s byty	10
2.2	Základní druhy bydlení	11
2.3	Základní sektory bydlení	11
2.3.1	Veřejný nájemní sektor	12
2.3.2	Neziskový nájemní sektor	12
2.3.3	Soukromý nájemní sektor.....	13
2.3.4	Družstevní sektor.....	14
2.3.5	Vlastnický sektor	14
2.4	Bytová politika	15
2.4.1	Bytová politika v ČR po 2. světové válce	16
2.4.2	Současná bytová politika v ČR	17
2.5	Fyzická dostupnost bydlení – pohled teoretický	18
2.6	Finanční dostupnost bydlení – pohled teoretický.....	19
2.6.1	Finanční dostupnost nájemního bydlení.....	20
2.6.2	Finanční dostupnost vlastnického bydlení	20
2.7	Datové zdroje důležité pro analýzu fyzické a finanční dostupnosti bydlení.....	21
3	Fyzická a finanční dostupnost bydlení	22
3.1	Fyzická dostupnost bydlení na území ČR	22
3.1.1	Kvantitativní pojetí fyzické dostupnosti bydlení v ČR	22
3.1.2	Kvalitativní pojetí fyzické dostupnosti bydlení v ČR	26
3.2	Finanční dostupnost bydlení na území ČR.....	30
3.2.1	Nákladovost bydlení v letech 1989 - 2003	31
3.2.2	Míra zatížení vybraných skupin domácností v letech 1989 - 2003	36
3.2.3	Nákladovost bydlení v letech 2006 - 2008	41
3.2.4	Míra zatížení vybraných skupin domácností v letech 2006 – 2008	42
3.3	Závěrečné zhodnocení fyzické a finanční dostupnosti bydlení v ČR	44
3.3.1	Fyzická a finanční dostupnost bydlení v ČR v podmínkách centrálně řízené ekonomiky	44

3.3.2 Fyzická a finanční dostupnost bydlení v ČR v podmínkách období po roce 1989	46
4 Vývoj dostupnosti bydlení v krajích České republiky	49
4.1 Fyzická dostupnost bydlení v krajích ČR	49
4.1.1 Kvantitativní pojetí fyzické dostupnosti bydlení v krajích ČR	49
4.1.2 Kvalitativní pojetí fyzické dostupnosti bydlení v krajích ČR	53
4.2 Finanční dostupnost bydlení v krajích ČR	57
4.3 Závěrečné zhodnocení fyzické a finanční dostupnosti bydlení v krajích ČR	58
5 Závěr.....	60
Seznam použité literatury	62
Seznam zkratk	
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
Seznam příloh	

1 Úvod

Každý z nás jednou stál nebo bude stát před rozhodnutím týkající se svého bydlení, případně bydlení své rodiny. Tato oblast bezpochyby zastává významnou společenskou i ekonomickou roli. Nabízí se otázka jaká je situace v ČR z pohledu jak fyzické, tak finanční dostupnosti bydlení a jakým směrem se vyvíjí. Celkově by odpověď na uvedenou otázku byla nejspíše nejednoznačná a lišila by se, protože je ovlivněna mnoha více či méně důležitými faktory. Jedním z nich je i samotná lokalizace bydlení, neboť v oblasti bydlení existují regionální rozdíly.

Cílem diplomové práce je zhodnocení dostupnosti bydlení v České republice a v krajích ČR a nastínění její vývojové tendence. Dostupnost bydlení je hodnocena z pohledu fyzické a finanční dostupnosti bydlení.

Teoretická část diplomové práce, tzn. druhá kapitola, poskytuje základní informace týkající se oblasti bydlení, jejichž znalost je velmi důležitá pro analýzu dostupnosti bydlení i pro její následné vyhodnocení. Jedna z částí druhé kapitoly se zaměřuje na bytovou politiku s charakteristikou jejího základního vývoje a současného stavu, čímž je zdůrazněna mimo jiné skutečnost, že zlepšení fyzické a finanční dostupnosti bydlení je aktuálním tématem. Teoretický úvod do problematiky bydlení se také věnuje charakteristice možných přístupů k hodnocení fyzické a finanční dostupnosti bydlení a přehledu základních datových zdrojů, které jsou zásadní pro účely této diplomové práce.

Třetí kapitola je zaměřena na splnění cíle diplomové práce. Jejím obsahem je analýza fyzické a finanční dostupnosti bydlení v České republice, zhodnocení a nastínění její vývojové tendence. Kvantitativní i kvalitativní fyzická dostupnost bydlení v ČR je analyzována pomocí vybraných ukazatelů, na základě dat získaných z posledních pěti uskutečněných sčítání lidu, domů a bytů. Finanční dostupnost bydlení v České republice je analyzována pomocí indikátoru míra zatížení (výdaji na bydlení, výdaji na nájemné, výdaji úzce spojenými s bydlením) vybraných sociálních skupin domácností. Data jsou získána z datového souboru Statistika rodinných účtů a analyzována za období 1989 - 2003 a následně za období 2006 - 2008. Vyústěním těchto zmíněných kroků je závěrečné zhodnocení dostupnosti bydlení ve dvou základních obdobích – do roku 1989 a po roce 1989.

Jelikož v oblasti bydlení existují regionální rozdíly, je čtvrtá kapitola zaměřená na fyzickou a finanční dostupnost bydlení v krajích České republiky. Vzhledem k tomu, že předmětem diplomové práce jsou všechny kraje České republiky a vzhledem k dostupnosti dat za tyto kraje, je pro analýzu fyzické dostupnosti bydlení zvoleno období pouze dvou posledních sčítání lidu, domů a bytů. Předmětem této kapitoly je i dostupnost vlastnického bydlení v krajích ČR. Analýza finanční dostupnosti bydlení je zpracována s využitím indikátoru price-to-income ratio a to na základě dat z Českého statistického úřadu a dat uvedených na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj. Konečné hodnoty potřebné pro výpočet indikátoru price-to-income ratio byly z uvedených dat dopočítány.

V závěru je uvedeno celkové shrnutí zjištěných poznatků týkajících se fyzické i finanční dostupnosti bydlení na území celé ČR a v jednotlivých krajích, společně s vlastním pohledem na danou problematiku.

2 Teoretický úvod do problematiky bydlení

Bydlení se v životě každého k nás vyznačuje zvláštním postavením, neboť se řadí mezi základní lidské potřeby společně s výživou a odíváním. I když je člověk ve věku, kdy otázky bydlení příliš neřeší, již v této době ho bydlení ovlivňuje a postupem času si uvědomuje celou řadu faktorů, které jsou s problematikou bydlení spojeny.

V ČR neexistuje všeobecná definice pojmu bydlení, většina oficiálních publikací používá pojem k popisu bydlení všeobecně, či bytového fondu v určité oblasti a termín „byt“ k popisu jednotlivé bytové jednotky. Pojem byt není v občanském zákoníku, ani v právním řádu obecně vymezen. Byt byl a je vymezován jednotlivými zvláštními předpisy pro oblast jejich specifické působnosti. Pro účely zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, je bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. (KŘEČEK, 2008; POLÁKOVÁ 2006)

Právo občanů na bydlení je zakotveno v celé řadě dokumentů, např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě. Za naplnění tohoto práva zodpovídají vlády jednotlivých zemí – úloha však nespočívá v přímém poskytování bydlení, nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení. (MMR, 2010)

Bydlení má mnoho specifik, jejichž znalost je východiskem pro zpracování analýz problematiky bydlení, ať již z pohledu trhu s byty a odvozování nabídky a poptávky, či z hlediska utváření koncepce bydlení. Tato znalost má význam jak pro jednotlivce, tak i pro celou společnost a její sociální, kulturní i ekonomický vývoj. Především bytová výstavba má vliv na ekonomický vývoj - investice do bydlení tvoří významnou část celkových investic. Ty mají významnou vlastnost tzv. multiplikační efekt¹. (LUX, 2008; POLÁKOVÁ 2006)

¹ Multiplikační efekt bytové výstavby - růst investic vyvolává znásobený růst produktu a promítá se i do jiných sektorů ekonomiky. Vztah lze zapsat pomocí rovnice : $\Delta Y = \Delta I * k$, kde Y je produkt, I jsou investice a k je investiční multiplikátor. Jeho velikost je dána vztahem: $k = 1/mps$, kde mps je mezní sklon ke spotřebě. (JUREČKA, 2004)

Výdaje na bydlení však nesmí nadměrně zatěžovat, neboť přináší riziko potlačení spotřeby v jiných oblastech a negativní ovlivnění výkonu ekonomiky. Bydlení se vyznačuje určitými specifiky, např.:

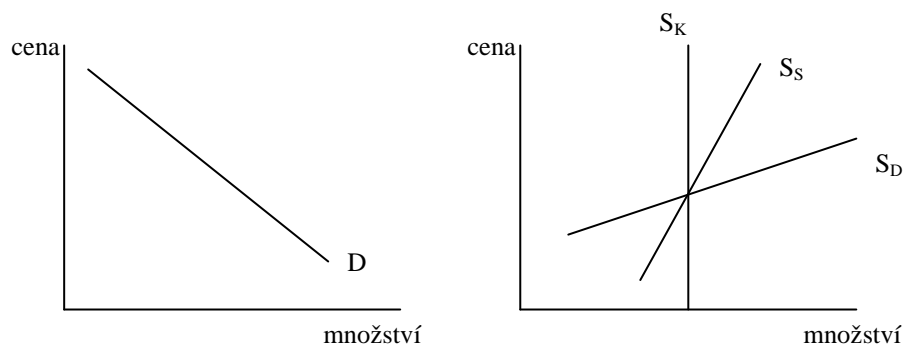
- **Je heterogenním, komplexním zbožím.** Domy i byty určené k bydlení se navzájem liší v široké škále nejrozličnějších charakteristik – např. ve velikosti užité plochy, kvalitě použitých materiálů, stáří, designu, počtu a kvalitě přidružených prostor (garáž, dílna, zahrada, sklep...). Cenu bydlení ovlivňuje celá řada faktorů – např. dostupnost místa zaměstnání, škol, zdravotních a kulturních zařízení z místa bydliště, kvalita veřejného prostranství aj.
- **Je zbožím dlouhodobé spotřeby.** Stává se předmětem spotřeby i investicí domácnosti (zejména jedná-li se o vlastnické bydlení). Cena vlastnického bydlení je natolik vysoká, že znamená pro domácnost nemalou finanční zátěž a většinou i největší životní investici. Domácnost se tedy snaží investovat do bydlení, jehož budoucí cena bude rovna alespoň vloženým nákladům.
- **Fixace v prostoru.** Bydlení nemůže být „přeneseno“ někam jinam, bytové jednotky nejsou mobilní a jsou prostorově rozmístěny. Přebytek v jedné oblasti nemůže být využit ke zmírnění nedostatku v oblasti jiné, důsledkem je snižování konkurenceschopnosti.
- **Setrvačnost a neměnnost.** Toto specifikum je dáno jak pevným umístěním bytu v prostoru, tak i poměry na bytovém trhu, dlouhou dobou životnosti bytu, postoji lidí (přetrvává jejich přesvědčení, že o bydlení se jim musí postarat stát) aj.
- **Determinuje uspokojování řady dalších potřeb** např. zdraví, vzdělávání, práce, ovlivňuje sociální rozvoj člověka aj. Bydlení může přinášet významné celospolečenské profity (např. kvalita partnerských vztahů, soužití generací, výchova dětí, apod.).
- **Vysoké transakční náklady případných stěhování.** Jde o náklady, které přímo nesouvisí s pořízením nového bydlení (peněžní náklady, čas, emoce). Často jsou tak velké, že ovlivňují i samotný výběr budoucího bydlení.
- **Nemožnost perfektní znalosti situace na trhu.** Trh s byty lze charakterizovat jako rozptýlený a složitý systém. Kupující i prodávající nemohou mít dokonalou znalost situace na trhu, neboť i seznámení s lokálním trhem s byty zabere velmi mnoho času a úsilí.
- **Relativně vysoká míra zásahu státu do trhu s bydlením.** Tyto intervence souvisí s přijatou veřejnou bytovou politikou. (POLÁKOVÁ, 2006)

2.1 Trh s byty

Trh s byty ve skutečnosti tvoří soustava lokálních trhů, které se velmi liší. Regionálně jsou nabídka i poptávka velmi diferencované. Poptávka je ovlivněna mnoha faktory např. ekonomická situace a očekávaný vývoj, příjmová úroveň domácností, cenová úroveň bydlení na lokálním trhu, stav bytového fondu, demografický vývoj (zvyšování počtu malých domácností, zvyšování rozvodovosti) a dalšími faktory. Poptávka po bydlení má spíše nízkou cenovou elasticitu. Nabídka bydlení je tvořena bytovým fondem a výstavbou nových bytů, ta ale obvykle tvoří jen 1 - 3 % z nabídky. Je rovněž ovlivněna mnoha faktory: prostorovou zakořeněností a svázaností s trhem pozemků, velkou diferenciací výrobku, relativně dlouhou dobou výstavby, velkou mírou státních intervencí. Nabídka bydlení je v krátkém období považována za zcela neelastickou (S_K), ve středně dlouhém období je více elastická (S_S) a v dlouhém období je nejvíce elastická (S_D). Zobrazení v grafu č. 2.1. (LUX, 2008; POLÁKOVÁ, 2006)

V krátkém období je nabídka považována za neelastickou, protože objem bytů v krátkém období stagnuje. Na zvýšenou poptávku může nabídka zareagovat pouze nabídkou již postavených, prázdných bytů, vyšší kvalitou bytových služeb či větším komfortem ve stávajícím bydlení – vše se projeví pouze zvýšením stávajících rovnovážných tržních cen. Ve středně dlouhém období se již zapojují další faktory. Na zvýšenou poptávku se zareaguje rozšířením stávajícího bytového fondu formou přístavby, rekonstrukce apod. V dlouhém období už je dostatek času na zapojení veškerých vstupů do výroby a může být nabídnuta i zcela nová bytová výstavba. (POLÁKOVÁ, 2006)

Graf č. 2.1. Tvar poptávkové křivky (D) a nabídkových křivek (S) bydlení



Zdroj: POLÁKOVÁ, 2006. Vlastní zpracování.

Rovnovážného stavu na trhu s bydlením je dosaženo, jestliže se nabídka rovná poptávce, je prodáno rovnovážné množství daného zboží za cenu, kterou jsou ochotny obě strany akceptovat. Stav rovnováhy na trhu je velmi vzácný, protože dochází k neustálému střetávání nabídky a poptávky. Ve skutečnosti dochází spíše k převisu poptávky a nabídky – častěji jde o převis poptávky. Převis poptávky může mít různé příčiny, nejčastěji je způsoben: a) zvýšenou koupěschopností odběratelů, a následně vyšším tlakem na vyšší standart bydlení, b) sníženou koupěschopností odběratelů vyvolanou nepříznivým ekonomickým vývojem (recese, transformace atd.), a následně vyšším tlakem na levnější nájemní a sociální bydlení, c) nepostačující nabídkou. Tradičním řešením převisu poptávky je zvýšení nabídky, v některých případech je nutné odstranit příčiny této situace. (POLÁKOVÁ, 2006)

2.2 Základní druhy bydlení

Na trhu s byty existuje široká nabídka bydlení. Základní druhy bydlení jsou odvozeny od míry vykonávání vlastnických práv k dané nemovitosti. Rozlišuje se obvykle pět základních typů bydlení, které se řadí sestupně podle míry výkonu vlastnického práva:

- vlastnické bydlení – často se týká rodinných domů, typická jsou plná vlastnická práva,
- spoluvlastnické bydlení – tzv. kondominia, jedná se o vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných částí domu a popřípadě také pozemku,
- družstevní bydlení – vlastnictví podílu v družstvu, které je vlastníkem domu, jsou-li podíly obchodovatelné, blíží se tento druh bydlení kondominiím,
- sdílené vlastnictví – postupně dochází k přechodu od nájmu k vlastnictví,
- nevlastnické formy bydlení – tj. nájem, podnájem. (DONNER, 2000)

2.3 Základní sektory bydlení

Druhy bydlení charakterizované mírou vykonávání vlastnických práv k nemovitosti ustanovují základní sektory bydlení, označované anglickým výrazem „tenure“. Rozlišujeme pět základních sektorů bydlení: veřejný nájemní sektor, neziskový nájemní sektor, soukromý nájemní sektor, družstevní sektor a vlastnický sektor. Uvedené nájemní sektory se od sebe odlišují např. typem vlastníka, způsobem financování, výší nájemného, mírou a formami státní podpory, kvalitou bytového fondu apod. Pro účely této práce budou dále stručně charakterizovány zmíněné sektory bydlení. (MMR, 2009; POLÁKOVÁ, 2006)

2.3.1 Veřejný nájemní sektor

Vlastníkem tohoto bytového fondu jsou až na výjimky obce. Obce mají dvě role: roli vlastníka bytového fondu a roli subjektu, který hájí veřejný zájem a plní sociální úkoly. V mnoha zemích se z důvodu obtížného sloučení těchto dvou rolí projevila snaha svěřit zmíněné nájemní bydlení jiným subjektům, např. neziskovým organizacím. V tomto sektoru se uplatňuje nákladové nájemné nebo nájemné jehož výše je odvozena od příjmů nájemců a nepokrývá plně náklady, v takovém případě je provoz nájemních domů dotován. Při alokaci tohoto bytového fondu se často uplatňuje přidělový systém např. v podobě pořadníků a to z důvodu nadměrné poptávky po tomto typu bydlení, která vzniká v důsledku nízkého nájemného. Je tak zachován sociální charakter typu bydlení. Většinou se uzavírají nájemní smlouvy na dobu neurčitou a práva nájemců jsou velmi rozsáhlá. Obce mohou privatizovat nájemní byty, přičemž za prodejní cenu se považuje buď účetní cena nebo cena tržní. Tento sektor bydlení má pomáhat lidem, kteří se neobejdou bez pomoci státu. (DONNER, 2000)

2.3.2 Neziskový nájemní sektor

Nájemní bydlení poskytují neziskové organizace. V tomto sektoru se často uplatňuje nákladové nájemné, které kryje kapitálové i provozní náklady. Nájemné bývá zvláště zpočátku vyšší než obvyklé tržní nájemné, a to právě z toho důvodu, že nákladové nájemné je svázáno s kapitálovými náklady. Úroveň nákladového nájemného zůstává v některých případech stále stejná, což znamená, že jeho součástí zůstávají např. i úhrady již splacených úvěrů. Aby bylo neziskové nájemní bydlení dostupné, snižuje se nákladové nájemné buď formou podpory výstavby a financování (nevratné dotace, úvěr od státu apod.), nebo prostřednictvím dotací na provoz domu. Druhá varianta není příliš častá. Poptávka po tomto bydlení obvykle převyšuje nabídku a proto se i v tomto sektoru uplatňuje přidělový systém. Neziskové organizace by měly poskytovat bydlení sociálně slabším domácnostem, ale zároveň mají usilovat o vlastní finanční nezávislost a soběstačnost. Právě i z těchto důvodů často preferují nájemce s vyššími příjmy a u velké části neziskových organizací se projevuje výrazná komerční orientace. (DONNER, 2000; POLÁKOVÁ, 2006)

2.3.3 Soukromý nájemní sektor

Vznik tohoto sektoru je základem vzniku moderní bytové politiky. Jde o bydlení, které je vlastněno a provozováno soukromými FO nebo PO z podnikatelských důvodů. Velcí institucionální investoři (např. penzijní fondy, pojišťovny, spořitelny) obvykle drží jen část svého portfolia ve formě nemovitostí (tj. například i nájemního bydlení) s cílem diverzifikovat riziko plynoucí z jejich investičních aktivit a zajistit se proti inflaci - nereagují na změny cen na trhu s nemovitostmi tak rychle jako drobní investoři. Převažujícími vlastníky nájemních domů jsou soukromé FO, které jsou kapitálově relativně slabé a v proměnlivém tržním prostředí i velmi zranitelné. Základním rozparem je, že pronajímatelé usilují o maximální zisk z pronájmu a nájemci zase o co nejnižší nájemné. V řadě zemí EU převažuje v soukromém nájemním sektoru smluvní nájemné, jehož výše vyplývá z dohody mezi nájemníkem a pronajímatelem. Smluvní volnost ve věci nájemného je ovšem v mnoha případech přímo nebo nepřímo omezena – dochází ke kontrole výše nájemného a k určitým formám regulace. V této souvislosti se hovoří o tzv. systémech regulace:

- a) **systém regulace nájemného první generace** (plošné regulace nájemného) – tato regulace je definována jako nominální zmrazení nájemného; takový vývoj nominálního nájemného, jež vede k poklesu reálného nájemného (po zohlednění inflace); takový vývoj nominálního nájemného, který vede k poklesu reálného nájemného, nebo kdy zůstává nominální nájemné hluboko pod úrovní tržního nájemného;
- b) **systém regulace nájemného druhé generace** – jedná se o regulaci nájemního trhu, která nesplňuje definici regulace nájemného první generace. Tento systém regulace má mnoho podob, např. relativně složité tabulkově stanovené maximální úrovně nájemného pro různé varianty kvality a polohy bytu odrážející rozdíly v tržních cenách pronajímaných bytů, místně obvyklé nájemné nebo kontrola zisku pronajímatelů. (DONNER, 2000; POLÁKOVÁ, 2006)

Stát musí spojit regulaci s vysokou ochranou nájemců, aby se pronajímatelé nemohli vyhnout regulaci nájemného. Regulace nájemného nereagující žádným způsobem na vývoj situace na lokálním trhu s byty je dlouhodobě neudržitelná. Tento sektor je financován především ze soukromých zdrojů včetně půjček a úvěrů od bank. Podpora přímých subvencí je spíše malá, větší význam má podpora nepřímá (např. daňové úlevy, zvýhodnění – vázané např. na DPH).

2.3.4 Družstevní sektor

Všeobecně jsou družstva dobrovolné organizace otevřené pro všechny osoby, které mohou využívat jejich služeb a jsou ochotny plnit členské povinnosti v mezích, které jsou definovány stanovami družstev. Správa připadá členům družstva podílejících se na plánování činnosti, řízení i kontrole. Centrálou sdružující svazy družstev v ČR (tedy i Svaz českých a moravských bytových družstev) podle oborů činností je Družstevní asociace ČR. Družstvo složené z nájemníků vlastní objekt, členové družstva nejsou vlastníky jednotlivých bytů, v nichž bydlí, mají podíl na družstevním majetku a jsou nájemníky družstva. Statutárním orgánem družstva je představenstvo. Člen družstva bytu nemůže bytovou jednotku zastavit ani prodat, možnost pronájmu bytové jednotky se řídí Stanovami družstva, ale většinou je podmíněn souhlasem družstva, nebo alespoň ohlašovací povinností družstvu. Jednoduchý převod členských práv a povinností v družstvu, představuje výhodu družstevního vlastnictví. Dohoda o převodu členských práv a povinností ze zákona nepodléhá souhlasu představenstva. V ČR bytová výstavba v tomto sektoru stagnuje. Tento sektor tvoří z velké části domy postavené panelovou technologií ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev. (DONNER, 2000; POLÁKOVÁ, 2006; VŠE PRO BYDLENÍ, 2006)

2.3.5 Vlastnický sektor

Sektor vlastnického bydlení zahrnuje rodinné domy na venkově i ve městech, ale také jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob. Jeho růst je podporován státem a jeho zdrojem je nová výstavba, převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů. Pořízení vlastnického bydlení, zejména nově postaveného požaduje vzhledem k příjmům většiny domácností vysoké náklady, a proto se na něj orientují především domácnosti se středními a vyššími příjmy, které k jeho pořízení mohou využít hypoteční úvěry, nebo úvěry ze stavebního spoření. Jde o ideální formu bydlení a to jak z pohledu domácností tak i politiků. Lze ji označit za nejžádanější formu, má vysoký společenský status. A celkově je vlastnické bydlení chápáno jako vhodná investice. Lidé vlastníci svoje bydlení, s ním mohou volněji nakládat a jsou se svým bydlením spokojenější než lidé, kteří bydlí v družstevních nebo nájemních bytech. Výhodou je i to, že vlastnictví nemovitosti je samo o sobě zdaněno málo – daň z nemovitostí (má dvě složky - daň ze staveb a z pozemku) je spíše symbolická. Při dědění jsou nejbližší příbuzní osvobozeni od daně dědické. Výhod je celá řada, nicméně existují určité nevýhody tohoto typu bydlení, které jsou

rovněž významné. Příklady konkrétních nevýhod tohoto typu bydlení jsou uvedeny níže a to v rozčlenění na nevýhody individuální a na ty, které se týkají celé společnosti. (DONNER, 2000; POLÁKOVÁ, 2006; VŠE PRO BYDLENÍ, 2006)

Individuální nevýhody:

- pořízení je zpravidla spojeno s využitím vysokého úvěru a je zde riziko ztráty bohatství v případě nenadálého poklesu příjmů. Investice nemusí přinášet jen zisk, ale i ztrátu - značnou a relativně dlouhodobou (tzv. negative equity)
- problém při potřebě stěhování z důvodu práce – vznikají vysoké transakční náklady
- ceny nemovitostí klesají v období ekonomických krizí, kdy lidé zároveň přicházejí o práci a snižují se jim příjmy (HYPOINDEX, 2009)

Nevýhody pro společnost:

- začleňování příjmově slabších domácností do vlastnického bydlení může vést k většímu úvěrovému riziku výrazně ohrožujícím stabilitu finančního sektoru
- vysoký podíl neplatičství a nedobrovolných dražeb může podstatně podlomit důvěru v celý trh a způsobit spirálu ekonomické recese a jiné (HYPOINDEX, 2009)

2.4 Bytová politika

Bytová politika je definována jako „*koncepční a praktická činnost v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení*“. (POLÁKOVÁ, 2006)

Základním prvkem každé bytové politiky je systém rozdělování a přerozdělování bytů. Tato distribuce a redistribuce se může uskutečňovat buď na základě převážně administrativního přidělování bytů státními (nebo veřejnými) orgány podle určitých kritérií, nebo prostřednictvím trhu (tj. prostřednictvím zbožně peněžních mechanismů, kde je rozhodujícím kritériem cena). Administrativně přidělový systém je založen na cenách stanovených administrativně (tj. právním předpisem) – ceny neodpovídají nákladům, jsou nižší a navíc jsou uplatňovány ve státních bytech. Proces tržního rozdělování a přerozdělování bytů je založen na cenách, které vycházejí z objektivních nákladů – cena vzniká v důsledku vzájemného působení nabídky a poptávky. (POLÁKOVÁ, 2006)

2.4.1 Bytová politika v ČR po 2. světové válce

V období 1945 - 1989 byla bytová politika realizována v prostředí centralisticky řízeného státu. Hlavní úloha spočívala především v zaměření se na bytovou výstavbu. Nová výstavba se sestávala ze státní bytové výstavby, z podpory družstevní bytové výstavby (jednalo se převážně o výstavbu vícepodlažních objektů) a podpory individuální výstavby rodinných domků. Na první pohled se mohl zdát paternalistický přístup² státu velkorysý, neboť se projevoval velkým objemem dokončovaných bytů, nicméně projevily se také negativa tohoto přístupu. Nebyla vytvářena motivace obyvatelstva k zajištění vlastního bydlení, zvyšovala se nespokojenost občanů s úrovní uspokojování potřeb a administrativně přidělový systém bydlení se v průběhu vývoje ukázal jako ekonomicky neudržitelný. (MMR, 2010)

Období od roku 1990 do současnosti mělo převážně transformační charakter, byly provedeny změny zaměřené na odstraňování administrativně přidělového bytového systému a položeny základy systému tržně orientovaného. Toto období bylo poznamenáno zúženým pohledem na oblast bydlení v důsledku čehož nedošlo k vytváření nových podpůrných opatření, které by zajistily dostupnost bydlení všem sociálním vrstvám. K bydlení se přistupovalo tak, že bylo považováno za soukromou záležitost každého občana, byt byl pojímán jako ryze soukromý statek, intervence státu do uspokojování potřeby bydlení byly zpochybňovány. Tento liberální přístup nacházel svůj výraz zvláště zpočátku v privatizaci státního bytového fondu do vlastnictví obcí. Obcím byl převáděn ztrátový a často zdevastovaný fond a jelikož neměly předpoklady potřebné k jeho správě, vedla je tato situace k další privatizaci bytového fondu. Pomocí nástrojů privatizace vznikla obcím možnost prodávat celé domy do vlastnictví PO, nejčastěji družstev tvořených nájemníky a později převádět jednotlivé byty do vlastnictví občanů. Projevily se zde určité problémy, např. nedorozumění způsobu správy privatizovaného bytového fondu, podcenění koupěschopné poptávky nájemníků, negativní vývoj některých forem bydlení (částečná likvidace družstev, téměř úplná likvidace sektoru podnikových bytů). **Nekoncepčnost v přístupu** k oblasti bydlení se dále odrazila především ve výrazném poklesu nově postavených bytů a v deformaci skladby plateb za bydlení (byly upřednostněny ceny služeb a energií před uvolňováním čistého nájemného). (MMR, 2010)

² „Paternalismus je postoj zaujímaný vládou či jinou autoritou, která přijímá rozhodnutí jménem lidí (údajně v jejich prospěch) a pečuje o ně, současně se však zbavuje v jisté míře osobní odpovědnosti.“ (ONDRUŠKOVÁ, 2009)

Koncem poloviny 90. let začala být liberálně orientovaná bytová politika postupně nahrazována více intervenujícím přístupem státu k oblasti bydlení. V listopadu roku 1997 byl schválen Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR **koncepční dokument „Záměry a opatření vlády v oblasti bydlení“**. Prostřednictvím dokumentu došlo k postupnému rozšíření nástrojů podporujících a usměrňujících oblast bydlení obvyklých v evropských zemích. Nově zavedenými nástroji byla mimo jiné např. bezúročná státní půjčka do 200 tis. Kč a příspěvky na snížení splátek v počátečním období splácení. Nicméně časem se projeví základní nedostatky Záměrů vlády jako např. přecenění působení samoregulačních mechanismů trhu a neprovázanost přijímaných legislativních kroků a tím i snížení účinnosti jednotlivých opatření. (MMR, 2010)

V říjnu roku 1999 vzala vláda na vědomí **koncepti bytové politiky** - reaguje na dosavadní vývoj v oblasti bydlení a navazuje na dříve formulované záměry v této oblasti. Aktualizace této koncepce bytové politiky proběhla v 2001. Veškerá opatření jsou podřízená hlavnímu cíli bytové politiky, kterým je zlepšení celkové a především finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo. (MMR, 2010)

Od roku 2004 je ČR členem Evropské unie. Členství sebou přináší řadu práv, ale také povinností. Konkrétně bytová politika zaujímá v systému Evropské unie autonomní postavení, což znamená, že instituce EU nemají v této oblasti přímé kompetence. Ministři z jednotlivých členských států odpovědní za bytovou politiku se scházejí na neformálních schůzkách a to především za účelem výměny zkušeností, snaží se o srovnatelnost statistických dat apod. (EUROPEUM, 2001)

2.4.2 Současná bytová politika v ČR

Aktuálně platná koncepce bytové politiky byla schválena vládním usnesením v březnu roku 2005. Koncepční dokument má střednědobý charakter a týká se období od roku 2005 do roku 2010. Předpokládá se, že během tohoto období dojde k ukončení transformačních kroků probíhajících od počátku 90. let minulého století a k nastolení situace, kdy bude trh s byty fungovat tak jako ve vyspělých evropských zemích. Tato koncepce navazuje na předchozí bytovou koncepci z roku 1999, která byla v roce 2001 aktualizovaná, a směřuje k moderní bytové politice založené na třech základních pilířích. (MMR, 2010)

Tab. 2.1 Základní pilíře moderní bytové politiky

1. PILÍŘ	Vytváření pravidel, kterými se řídí subjekty působící v oblasti bydlení (občané, kraje a obce, stavební firmy, finanční instituce apod.). Jedná se zejména o právní rámec upravující záležitosti přímo spojené s vlastnictvím nemovitostí, nakládání s nimi, ale i navazující záležitosti, kterými jsou např. financování bydlení, sociální aspekty bydlení atd.
2. PILÍŘ	Vytváření vhodného ekonomického prostředí a systému podpůrných a regulačních nástrojů. Smyslem je sblížit nabídku bydlení s poptávkou a zajistit tak co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.
3. PILÍŘ	„Sociální doktrína“ ³ , na jejímž základě jsou vytvářena opatření zaměřená na občany, kteří si nejsou schopni zajistit standardní bydlení bez pomoci státu. Stát poskytuje adresné sociální dávky, zajišťuje nabídky finančně dostupného nájemního bydlení a sociálních služeb.

Zdroj: MMR, 2010. Vlastní zpracování.

Z hlediska občanů je hlavním cílem bytové politiky zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo; zvyšování nabídky bydlení především podporou nové výstavby; zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu; trvalá funkce nástrojů dostupných pro většinu příjmového spektra obyvatelstva; průběžný monitoring jejich účinnosti a případná korekce; aplikace pravidel společného trhu EU zejména podmínek slučitelnosti veřejných podpor. (MMR, 2010)

2.5 Fyzická dostupnost bydlení – pohled teoretický

Fyzická dostupnost bydlení se zpravidla definuje jako zajištění dostatečného počtu kvalitativně standardních bytových jednotek různé velikosti a různého právního důvodu užívání (vlastnické bydlení i bydlení nájemní) tak, aby počet odpovídal aktuální a případně i budoucí předpokládané potřebě domácností pro bydlení v dané lokalitě. Jinak řečeno fyzická dostupnost bydlení představuje množství existujících bytů (v jejich struktuře podle velikosti, stáří apod.) ve vztahu k počtu obyvatel a domácností ve vymezeném území. (LUX, 2008)

³ Sociální doktrína představuje základní orientaci pro tvorbu sociální politiky, která poskytne garance základních lidských a občanských práv. (ZVÁNOVEC, 2002)

V jistém smyslu lze fyzickou dostupnost bydlení interpretovat jako vybavenost obyvatelstva bytovým fondem v určitém území. Výraz „fyzická“ vyjadřuje materiální existenci bytů, tříděných podle různých typologických kritérií (bytový dům, rodinný dům, počet pokojů, podlahová plocha apod.) a výraz „dostupnost“ vyjadřuje dosažitelnost, nikoliv prostorovou vzdálenost. (LUX, 2008)

Z výše uvedených definic pojmu „fyzická dostupnost bydlení“ je zřejmé vztahování kvantitativních i kvalitativních hodnot týkajících se bydlení, k obyvatelstvu, nebo domácnostem. Takovéto hodnoty vztažené na srovnatelnou základnu počtu obyvatel (počet bytů na 1000 obyvatel nebo počet obyvatel na byt) jsou nezbytné zejména pro srovnání fyzické dostupnosti bydlení mezi kraji. Tyto indikátory simulují situaci, kdy je zkoumané území rovnoměrně pokryto byty. To však neodpovídá realitě. V krajských městech je soustředěn významný podíl bytového fondu, obyvatelstva a také pracovních míst a právě z tohoto důvodu se pro posouzení fyzické dostupnosti bydlení v krajích bere v úvahu do značné míry i situace v těchto městech. Existuje celá řada standardních ukazatelů pro kvantitativní hodnocení fyzické dostupnosti bydlení používané ČSÚ. (LUX, 2008)

2.6 Finanční dostupnost bydlení – pohled teoretický

Jedna z definic finanční dostupnosti bydlení uvádí, že se jedná o zajištění určitého standardu bydlení (nebo různých standardů) za cenu či nájemné, které v očích třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro domácnosti. Jinými slovy sleduje, jak vysoké je zatížení výdaji na přiměřené bydlení pro různé typy domácností a za použití jistých normativních soudů hodnotí, pro jak velkou část domácností by se bydlení mohlo stát finančně neúnosné, nedostupné. (LUX, 2008)

K analýze finanční dostupnosti bydlení lze v zásadě odlišit tři základní přístupy:

- **indikátorový přístup** – tento přístup využívá indikátorů měřících zatížení domácností výdaji na bydlení. Indikátory mají podobu podílu nákladů na bydlení k příjmům domácností, mohou se však lišit podle způsobu, jakým jsou definovány náklady na bydlení a příjem domácností. Indikátorem používaným při hodnocení finanční dostupnosti nájemního bydlení, který je nazýván tzv. míra zatížení, je zejména podíl čistého nájemného nebo výdajů na bydlení na celkových čistých příjmech domácnosti,

- **referenční přístup** – odkazuje buď k situaci v jiném sektoru bydlení (např. nájemné by mělo být stanoveno na úrovni nájemného v soukromém nájemním bydlení), nebo k nutnosti zajistit bydlení určitým skupinám obyvatel (např. nájemné by mělo být stanoveno tak, aby si ho mohly dovolit domácnosti s více dětmi a nízkou úrovní mezd),
- **reziduální přístup** – reziduální přístup vychází z hodnocení tzv. reziduálního příjmu. Reziduální příjem představuje částku celkového příjmu domácnosti sníženého o výdaje na bydlení a o částku životního minima nezbytnou k úhradě ostatních základních životních potřeb jednotlivých členů domácnosti. (LUX, 2008)

U všech přístupů je potřeba normativního stanovení limitní hranice, jejíž překročení indikuje skutečnost, že stávající bydlení je již pro danou domácnost finančně nedostupné – např. určení maximální míry zatížení nebo minimálního reziduálního příjmu (dále jen hranice únosnosti). Normativita při určení hranice únosnosti není jediným problémem, neboť indikátory pro měření finanční dostupnosti pro různé skupiny domácností v různých částech země se musí vyrovnat s tím, že analýza prostých výdajů na bydlení dostatečně nezohledňuje kvalitu či velikost užívaného bydlení. Vysoká míra zatížení u některých domácností nemusí být způsobena jejich nízkým příjmem nebo vysokou úrovní nákladů na bydlení, ale pouze tím, že tyto domácnosti bydlí v příliš luxusních a/nebo příliš velkých bytech neodpovídajících velikosti jejich domácností, u kterých je také vyžadováno vyšší nájemné. Přestěhováním do „přiměřeného“ bydlení by jejich míra zatížení mohla poklesnout na hodnoty, které nejsou hodnoceny jako neúnosné nebo problémové. (LUX, 2008)

2.6.1 Finanční dostupnost nájemního bydlení

Pro účel měření finanční dostupnosti nájemního bydlení se nejčastěji využívá indikátorový nebo reziduální přístup – tzn. indikátor míry zatížení a reziduálního příjmu. (LUX, 2008)

2.6.2 Finanční dostupnost vlastnického bydlení

Dostupnost vlastnického bydlení je v nejobecnější podobě závislá na příjmech domácností a cenách vlastnického bydlení. Příjmy různých typů domácností se vzájemně významně liší. Ceny vlastnického bydlení se zase významně odlišují regionálně, proto nemá smysl zkoumat dostupnost vlastnického bydlení pro „průměrného Čecha“, ale je třeba analyzovat dostupnost vlastnického bydlení zvlášť pro různé typy domácností v různých regionech České republiky.

Finanční dostupnost vlastnického bydlení se měří především dvěma specifickými indikátory:

- **price-to-income ratio (P/I)** - poměruje ceny a příjmy, v praxi ceny vlastnického bydlení a příjmy domácností. Indikátor ukazuje, kolikrát jsou ceny vlastnického bydlení vyšší, než je roční čistý příjem domácnosti. Čím vyšší je hodnota ukazatele, tím menší je dostupnost vlastnického bydlení. Výhodou indikátoru je, že ho lze podle stejné logiky vypočítat nejen pro různá časová období, různé typy domácností, regiony a případně i města. Nevýhodou je, že ignoruje rozdíly mezi jednotlivými konkrétními domácnostmi, nebere nijak v potaz cenu peněz (v případě využití úvěrů na bydlení jsou důležité i úrokové sazby) a ukazuje dostupnost vlastnického bydlení pro hypotetickou „průměrnou domácnost“, vychází z nevyřčené představy, že dostupnost záleží především na příjmu domácnosti (to by byla pravda, kdyby domácnost neměla žádný majetek).
- **lending multiplier (LM)** – ukazuje poměr celkové sumy, kterou domácnost zaplatí v rámci splátek úvěrů na bydlení za celou dobu splácení úvěru, k celkovým čistým ročním příjmům domácnosti v době, kdy si vlastní bydlení pořizuje.

2.7 Datové zdroje důležité pro analýzu fyzické a finanční dostupnosti bydlení

Pro účely diplomové práce byly využity zejména datové soubory ČSÚ a případně také MMR. Fyzická dostupnost bydlení v ČR a v krajích ČR je analyzována zejména na základě dat ze SLDB. Pro finanční dostupnost bydlení je využit datový soubor SRÚ. SRÚ je výběrové šetření zejména příjmů a výdajů v různých typech domácností. Základní zpravodajský soubor tvoří soubor domácností – zhruba 0,1 % celkového počtu domácností, vybírány jsou záměrným kvótním výběrem tak, aby byly zastoupeny všechny základní typy domácností (např. zaměstnanců, OSVČ aj.). Doplnkový soubor se zaměřuje na sledování domácností s minimálními příjmy. Každý ukazatel ve výstupní sestavě je uveden v průměru na osobu v Kč za rok. SRÚ má však z hlediska analýz zaměřených na oblast bydlení určité nedostatky. Charakteristiky bytů nejsou ve SRÚ výběrovým znakem, tím je sociální skupina domácnosti. Proto např. změny nákladů na bydlení v časové řadě mohou být ovlivněny i odchylkami ve složení souboru z hlediska druhu, velikosti a vybavení bytu – např. domácnost OSVČ bydlící v nájemním domě, s vysokým nájemným, nahradí v souboru jiná domácnost OSVČ bydlící ve vlastním domě, bez nájemného. Výsledek tak může indikovat pokles výdajů na nájemné, nicméně ve skutečnosti se nájemné nesníží. Nutno si uvědomit, že příjmové a výdajové položky jsou ve SRÚ vypočteny jako průměr na všechny osoby v domácnostech (např. u domácnosti, která neplatí nájem, je nájem započítán ve výši 0 Kč). (POLÁKOVÁ, 2006)

3 Fyzická a finanční dostupnost bydlení

Dostupnost bydlení je v zahraničním i českém prostředí analyzována ve dvou základních rovinách: fyzická dostupnost bydlení a finanční dostupnost bydlení. (LUX, 2008) Obsahem této části diplomové práce je analýza dostupnosti bydlení v českém prostředí, která bude provedena ve dvou základních výše zmíněných rovinách. Fyzická dostupnost bydlení bude analyzována za období 1961 – 2001, a finanční dostupnost bydlení za období 1989 – 2003 a následně za období 2006 – 2008. V návaznosti na provedenou analýzu a poznatky z publikací, bude stručně vyhodnocena situace v ČR. Vybrané metodické vysvětlivky platné pro SLDB pro rok 2001 jsou uvedeny v příloze č. 1.

Legenda k barevnému zabarvení tabulek uvedených v této kapitole (s výjimkou tab. 3.13):

	= meziroční nárůst hodnoty daného ukazatele
	= meziroční pokles hodnoty daného ukazatele

3.1 Fyzická dostupnost bydlení na území ČR

Fyzická dostupnost bydlení na území ČR bude analyzována ze dvou základních pohledů, a to z pohledu kvantitativního a následně z pohledu kvalitativního.

3.1.1 Kvantitativní pojetí fyzické dostupnosti bydlení v ČR

Základní orientační obraz o bydlení v ČR v letech 1961, 1970, 1980, 1991 a 2001 poskytují údaje o domovním a bytovém fondu. Vybraná léta odpovídají posledním pěti SLDB. Konkrétní hodnoty jsou uvedeny v následujících tabulkách – podle dostupnosti dat.

Tab. 3.1 Stav domovního a bytového fondu v ČR v letech 1961 – 2001

Domovní a bytový fond / Rok	V mil.					V %			
	1961	1970	1980	1991	2001	1970	1980	1991	2001
Domy celkem	–	1,765	1,831	1,869	1,969	100,00	100,00	100,00	100,00
trvale obydlené	1,616	1,628	1,634	1,597	1,631	92,21	89,26	85,47	82,82
neobydlené	–	0,137	0,197	0,271	0,338	7,79	10,74	14,53	17,18
Byty celkem	–	3,217	3,781	4,077	4,366	100,00	100,00	100,00	100,00
trvale obydlené	2,836	3,089	3,495	3,706	3,828	96,03	92,42	90,89	87,66
neobydlené	–	0,128	0,287	0,372	0,539	3,97	7,58	9,11	12,34

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Počet domů se ve sledovaném období pohyboval pod 2 milióny, počet bytů byl z počátku na úrovni kolem 3,2 miliónů, v roce 2001 to bylo 4,3 miliónů bytů. Z toho vždy velkou část zaujímaly trvale obydlené domy/byty a zbytek domy/byty neobydlené. V roce 1970 tvořily neobydlené domy téměř 8 % z celkového počtu domů, nicméně postupem času procentní výše narůstala a v roce 2001 byla ve výši cca 17 %. Tato situace byla typická i pro neobydlené byty – v roce 1970 se na celkovém počtu bytů podílely neobydlené byty cca 4 %, v roce 2001 to bylo již cca 12 %. Již z těchto prvních dat vyplývá, že se stav domovního a bytového fondu určitým způsobem vyvíjel, nicméně lepší obraz o vývoji poskytuje následující tabulka.

Tab. 3.2 Vývoj domovního a bytového fondu v ČR v letech 1961 – 2001

Domovní a bytový fond / Rok	Rozdíly				
	Absolutně Σ 2001-1970	V %			
		1970-1961	1980-1970	1991-1980	2001-1991
Domy celkem	203 930	–	3,73	2,06	5,38
trvale obydlené	3 042	0,72	0,41	- 2,26	2,11
neobydlené	200 888	–	43,05	38,09	24,62
Byty celkem	1 149 662	–	17,56	7,82	7,09
trvale obydlené	738 837	8,90	13,14	6,03	3,29
neobydlené	410 825	–	124,25	29,64	44,98

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Od roku 1970 do roku 2001 narostl celkový počet domů přibližně o 200 tisíc, souhrnný počet bytů narostl o více jak 1,1 miliónů - nicméně přírůstky bytů i trvale obydlených bytů jsou ve sledovaných letech stále nižší a nižší. Jestliže bychom vyjádřili procentní přírůstky v jednotlivých letech (ve vztahu k předcházejícímu SLDB) zjistili bychom, že ve sledovaných letech rostl celkový počet domů/bytů rychleji než počet trvale obydlených domů/bytů, neboť součástí domů/bytů jsou i domy/byty neobydlené, jejichž počet narůstal. Tzv. neobydlenost domů/bytů se výrazně zvyšovala ve všech letech. U bytů byl zaznamenán výrazný vzestup počtu neobydlených bytů v roce 1980 ve vztahu k roku 1970 – nárůst o 124,3 %. Nutno si uvědomit, že i v neobydleném bytě mohou bydlet osoby – např. v případě kdy je byt soukromě pronajímáný, mají časově omezenou smlouvu a nájemníci se v místě svého bydlení nehlásí k trvalému pobytu. V roce 2001 bylo nejčastějším důvodem neobydlenosti bytu právě jeho přechodné obydlení (75,4 %). Podíl neobydlených bytů v důsledku přestavby bytu činil 11,7 %, v důsledku nezpůsobilosti k bydlení činil 9,4 % a v důsledku využívání bytu k rekreaci činil 3,3 % (LUX, 2008).

Jiný pohled na trvale obydlené byty lze poskytnout rozvržením na rodinné domy, bytové domy a ostatní budovy (tabulka 3.3). Z tabulky je patrné, že počet TOB narůstal, v roce 1961 činil 2,8 mil., zatímco v roce 2001 již byla hodnota o 1 mil. vyšší. Nicméně jak již bylo výše zmíněno roční přírůstky počtu TOB jsou stále nižší a nižší. V roce 1961 a 1970 bylo nejvíce TOB v rodinných domech, následně v bytových domech a jen menší část v ostatních budovách. V roce 1980 se situace změnila a setrvala až do roku 2001 - nejvíce TOB bylo v bytových domech, následně v domech rodinných.

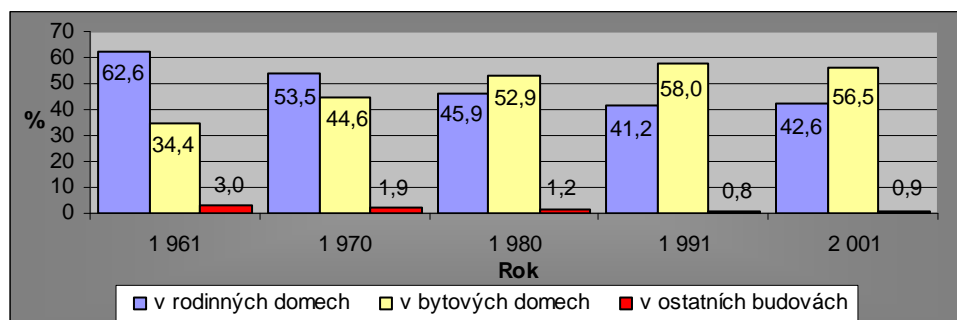
Tab. 3.3 Skladba TOB podle typu domu v ČR v letech 1961 - 2001

	Rok				
	1 961	1 970	1 980	1 991	2 001
Trvale obydlené byty	2 836 385	3 088 841	3 494 846	3 705 681	3 827 678
v rodinných domech	1 776 244	1 652 786	1 604 843	1 525 389	1 632 131
v bytových domech	976 053	1 376 080	1 847 659	2 149 963	2 160 730
v ostatních budovách	84 088	59 975	42 344	30 329	34 817

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Skladbu TOB v ČR a její vývoj lépe znázorňuje následující graf. V období 1961 – 1991 dochází k poklesu procentuálního podílu TOB v rodinných domech a k nárůstu procentuálního podílu TOB v bytových domech. V posledním SLDB byl pozorován opačný jev – nárůst podílu TOB v rodinných domech a pokles podílu TOB v bytových domech.

Graf 3.1 Skladba TOB podle typu domu (%) v ČR v letech 1961 – 2001



Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Pro kvantitativní hodnocení fyzické dostupnosti bydlení poměřující stav bytového fondu k aktuální potřebě bytů, je nutné znát demografické údaje o vývoji počtu obyvatel a domácností. Níže uvedené údaje poukazují na následující skutečnosti. Počet obyvatel i počet cenзовých domácností ve sledovaném období narůstal (avšak odlišným tempem).

Výjimkou byl rok 2001, ve kterém se snížil počet obyvatel ČR o 0,7 % (ve vztahu k roku 1991), zatímco počet cenзовých domácností rostl, a to dokonce rostoucím tempem. Počet TOB můžeme vztáhnout k počtu obyvatelstva nebo k cenзовých domácnostem – nicméně rozdílný vývoj počtu obyvatel a počtu cenзовých domácností se projeví v závěrech týkajících se fyzické dostupnosti bydlení.

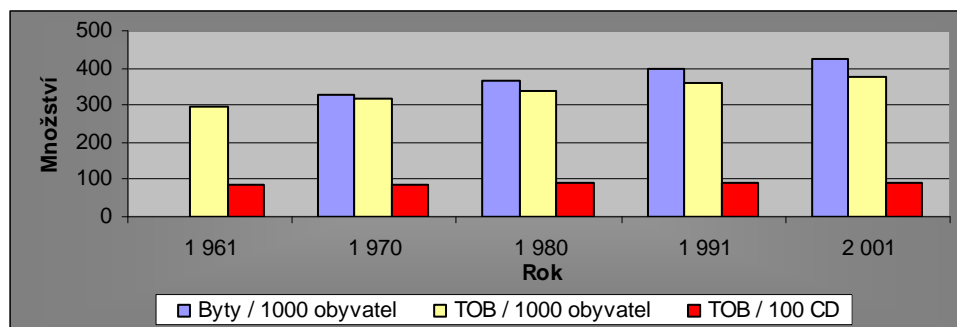
Tab. 3.4 Stav a vývoj počtu obyvatel a CD v ČR v letech 1961 - 2001

	Počet (v mil.)					Přírůstek v % k předcházejícímu SLDB			
	1961	1970	1980	1991	2001	1970	1980	1991	2001
Počet obyvatel	9,572	9,808	10,292	10,302	10,230	2,47	4,94	0,10	- 0,70
Cenzové domácnosti	3,214	3,503	3,876	4,052	4,271	8,97	10,65	4,54	5,41

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty přírůstků

Z výpočtů uvedených v tabulce 3.5 a z níže uvedeného grafu je zjevné, že jestliže přepočteme počet TOB a bytů na 1000 obyvatel tak zjistíme, že výsledné hodnoty narůstaly ve všech sledovaných letech. Pokud přepočteme počet TOB na 100 CD, dostaneme situaci poněkud odlišnou, protože v roce 1970 a 2001 nebyl ve vztahu předcházejícímu SLDB zaznamenán nárůst, ale pokles počtu TOB na 100 CD. Jestliže vezmeme v úvahu, že v roce 1970 a v roce 2001 počet TOB vzrostl, vzrostl i počet CD, lze z toho vyvodit, že zhoršení fyzické dostupnosti bydlení (z pohledu ukazatele počtu TOB na 100 CD) bylo způsobeno nárůstem počtu cenзовých domácností, který nebyl pokryt dostatečným nárůstem TOB. Nárůst cenзовých domácností mohl být způsoben například v důsledku nárůstu domácností jednotlivců. V roce 2001 nastalo zhoršení fyzické dostupnosti bydlení ve větší míře než v roce 1970, neboť pokles TOB na 100 CD byl větší, konkrétně ve výši 2 %.

Graf 3.2 Počet bytů a TOB na 1000 obyvatel, počet TOB na 100 CD



Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Tab. 3.5 Počet bytů a TOB na 1000 obyvatel, počet TOB na 100 CD a jejich vývoj

	Rok sčítání					Změna v % k předcházejícímu SLDB			
	1 961	1 970	1 980	1 991	2 001	1 970	1 980	1 991	2 001
Byty / 1000 obyv.	–	327,97	367,42	395,76	426,81	–	12,03	7,71	7,85
TOB / 1000 obyv.	296,34	314,94	339,57	359,70	374,16	6,28	7,82	5,93	4,02
TOB / 100 CD	88,24	88,18	90,17	91,46	89,63	-0,07	2,26	1,43	-2,01

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Zajímavý je i pohled na skladbu TOB podle právního typu užívání v jednotlivých letech. V roce 1961 bylo nejvíce TOB v nájemním typu užívání (48 %), podíl TOB ve vlastnickém typu užívání (rodinné domy a byty ve vlastnictví) byl nepatrně nižší (44 %), podíl ostatních typů užívání byl velmi malý. V průběhu dalších let se situace měnila, narůstal podíl družstevního bydlení – do roku 1991, klesal podíl TOB v nájemním užívání – během všech sledovaných let a do roku 1991 klesal i podíl TOB ve vlastnickém typu užívání. Skladba bytového fondu se v roce 2001 posunula ve prospěch vlastnického bydlení (47 %), a to především na úkor bydlení nájemního (29 %) a družstevního (14 %). Jestliže přepočteme počet TOB podle právního typu užívání na 100 CD zjistíme, že vývoj je velmi obdobný.

Tab. 3.6 Skladba TOB podle právního typu užívání (%) a v přepočtu na 100 CD

Typ užívání / Rok	TOB (%)					TOB / 100 CD				
	1961	1970	1980	1991	2001	1961	1970	1980	1991	2001
Ve vlastním domě	43,68	43,57	40,42	36,89	35,84	38,54	38,42	36,45	33,74	32,12
V osobním vlastnictví	–	0,13	0,93	0,84	11,02		0,12	0,84	0,77	9,87
Jiné bezplatné užívání	7,30	4,72	3,39	2,56	4,54	6,44	4,16	3,06	2,34	4,07
Nájemní byt	47,89	41,19	40,46	39,54	28,55	42,26	36,32	36,49	36,16	25,59
Družstevní byt	0,22	7,05	13,11	18,83	14,34	0,19	6,22	11,83	17,22	12,85
Ostatní a nezjištěno	0,92	3,33	1,68	1,34	5,72	0,81	2,94	1,51	1,22	5,13
Celkem	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	88,24	88,18	90,17	91,46	89,63

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

3.1.2 Kvalitativní pojetí fyzické dostupnosti bydlení v ČR

Kvalitu bydlení lze vyjádřit počtem obytných místností. Pro účely této diplomové práce se sleduje počet TOB s 1 obytnou místností, se 2 pokoji, se 3 pokoji a se 4 a více pokoji – tato skutečnost souvisí s dostupností dat za sledované roky. V roce 1961 bylo nejvíce TOB s 1 obytnou místností, v roce 1970 a 1980 bylo nejvíce TOB se 2 pokoji, v roce 1991 a 2001 bylo nejvíce TOB se 3 pokoji. To se může na první pohled jevit jako příznivá situace, neboť byty mají větší velikost – co se počtu místností týká. Je však důležité vzít v úvahu i jejich obytnou plochu (viz tabulka 3.9).

Jak již bylo výše zmíněno počet TOB roste ve všech sledovaných letech, počet TOB na 100 CD zaznamenal v roce 1970 a 2001 pokles - k předcházejícímu SLDB. Z následující tabulky lze zjistit, že počet TOB s 1 obytnou místností absolutně i v přepočtu na 100 CD klesá, zatímco počet TOB se 3 a 4 a více pokoji roste. Proměnlivě se vyvíjí počet TOB se 2 pokoji – zajímavé je, že v roce 1980 ve srovnání s rokem 1970 počet TOB narůstá, ale v přepočtu na 100 CD klesá. Pro zajímavost je v příloze č. 2 uvedená tabulka zachycující počet TOB podle počtu obytných místností v rozčlenění na rodinné, bytové a ostatní domy.

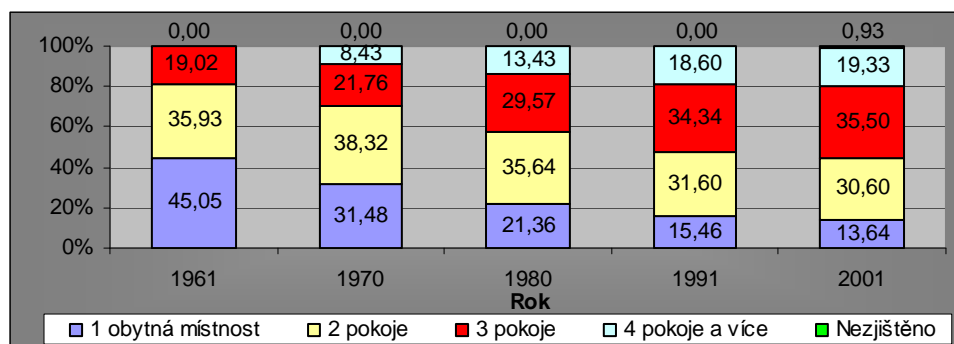
Tab. 3.7 Struktura TOB podle počtu obytných místností (absolutně, na 100 CD)

Rok	Počet TOB podle počtu místností				Počet TOB podle počtu místností na 100 CD				
	1	2	3	4 +	1	2	3	4 +	Σ
1 961	1 277 701	1 019 250	539 434		39,75	31,71	16,78		88,24
1 970	972 364	1 183 761	672 189	260 527	27,76	33,80	19,19	7,44	88,18
1 980	746 650	1 245 447	1 033 508	469 241	19,27	32,13	26,67	12,11	90,17
1 991	572 803	1 171 027	1 272 602	689 249	14,14	28,90	31,41	17,01	91,46
2 001	522 101	1 171 440	1 358 867	739 814	12,23	27,43	31,82	17,32	89,63

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Následující graf zobrazuje strukturu TOB podle počtu obytných místností v %. Velmi dobře je z grafu viditelná výše zmíněná vývojová tendence – postupný pokles počtu TOB s 1 obytnou místností a naopak nárůst počtu TOB se 3 pokoji a 4 a více pokoji.

Graf 3.3 Struktura TOB podle počtu obytných místností v letech 1961 – 2001 (%)



Pozn.: V roce 1961 je hodnota 19,2 % pro 3 pokoje a více (situace souvisí s dostupností dat)

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Z hlediska kvalitativního pojetí fyzické dostupnosti bydlení jsou důležité ukazatele, pomocí nichž lze hodnotit úroveň bydlení. Pro účely této diplomové práce budou využity tyto vybrané ukazatele: průměrná obytná plocha na TOB v m², dále průměrná obytná plocha v m² na obytnou místnost a na osobu, průměrný počet obyvatel a CD na byt a na trvale obydlený byt.

Tab. 3.8 Průměrná obytná plocha TOB v m² podle typu domu v ČR

Ukazatel / Rok	1961	1970	1980	1991	2001
Průměrná obytná plocha TOB	35,30	39,10	42,71	45,87	49,54
v rodinných domech	35,29	41,94	49,44	56,77	63,03
v bytových domech	34,94	35,68	36,86	38,16	39,42
v ostatních budovách	39,91	39,10	42,73	43,20	49,47

Zdroj: www.mmr.cz, vlastní zpracování

Průměrná obytná plocha bytu se odlišuje v rodinných domech, bytových domech i ostatních budovách. Ve srovnání s bytovými domy je v rodinných domech evidována větší průměrná obytná plocha TOB a rozdíly se stále zvětšují. V roce 1961 byly evidovány jak v rodinných domech, tak v bytových domech hodnoty podobné - kolem 35 m². V roce 2001 již byla situace výrazně odlišná, průměrná obytná plocha TOB v rodinných domech byla větší (63 m²), v bytových domech činila jen 39,4 m². Pozitivním jevem je zvyšování průměrné obytné plochy TOB ve všech sledovaných letech.

Jiný pohled na úroveň bydlení přináší ukazatel vyjadřující obytnou plochu v m² na jednu obytnou místnost – tento ukazatel ve sledovaných letech klesá, nárůst je zaznamenán v roce 2001 na hodnotu 18,2 m². Nicméně v roce 1961 byla evidována vyšší průměrná obytná plocha na obytnou místnost než v roce 2001 (viz tabulka 3.9). V roce 1961 připadá na jednu osobu v průměru něco kolem 10 m² obytné plochy, v roce 2001 již 19 m². Co se týká průměrné obytné plochy v m², tak v souhrnu na jeden TOB roste, na obytnou místnost se spíše snižuje a na osobu narůstá.

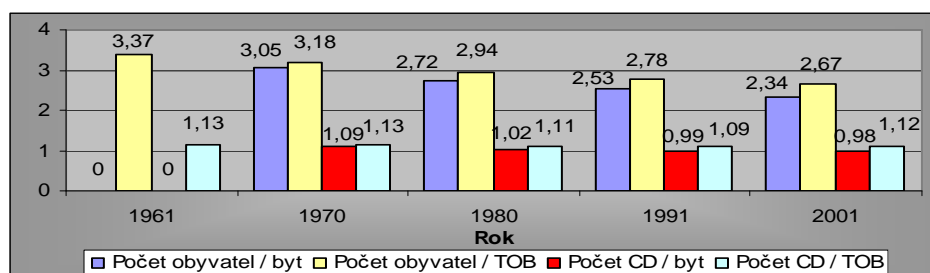
Tab. 3.9 Obytná plocha v m² na obytnou místnost a na osobu v ČR

Ukazatel / Rok	1961	1970	1980	1991	2001
Obytná plocha m ² / obytná místnost	19,6	18,6	17,7	17,2	18,2
Obytná plocha m ² / osoba	10,5	12,4	14,6	16,6	18,6

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

V roce 1961 připadalo na jeden TOB v průměru 3,37 osob, postupně docházelo k poklesu až na hodnotu 2,67 osob na TOB (v roce 2001). Počet CD na TOB se mění jen velmi nepatrně. Ve všech sledovaných letech se pohybuje hodnota průměrného počtu CD na TOB kolem 1,1, změny jsou pouze v setinách. Vývoj ukazatele počtu obyvatel a počtu CD na byt a na TOB, zachycuje následující graf.

Graf 3.4 Počet obyvatel a CD na byt a na TOB v ČR



Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Bytový fond lze charakterizovat také podle stáří, resp. podle období výstavby bytů. Struktura TOB podle stáří se mění, obecně však platí, že dochází k postupnému úbytku TOB postavených před rokem 1960. Trochu jiná situace nastává u TOB postavených po roce 1960, neboť v roce 2001 byl evidován větší počet TOB postavených např. v letech 1961 – 1970, než v roce 1991. Tato na první pohled nepochopitelná situace má určité vysvětlení – v roce 1991 činil počet TOB postavených v letech 1961 – 1970 celkem 536 503, nicméně existovaly i další byty postavené v tomto období, ale ty nebyly v roce 1991 obyvatelnými, těmi se staly až případnou rekonstrukcí nebo modernizací a proto byl evidován v roce 2001 větší počet TOB postavených v letech 1961-1970 (614 696 TOB). Tuto skutečnost lze vysledovat i v jiných obdobích výstavby po roce 1960. Zajímavý je i pohled na TOB podle období výstavby v rozčlenění na rodinné, bytové a ostatní domy. V roce 2001 je z celkového počtu TOB nejvíce TOB v bytových domech (cca 56 %), téměř 15 % z těchto TOB bylo postaveno v období 1971 – 1980. V rodinných domech bylo cca 43 % TOB, z toho největší zastoupení měly TOB postavené v letech 1920 – 1945 (cca 9 %).

Tab. 3.10 TOB podle období výstavby v %

Období výstavby / Rok	1961	1970	1980	1991	2001	2001		
					Σ TOB	v RD	v BD	v OB
do r. 1889	32,41	24,01	14,15	11,96	5,33	3,43	1,73	0,17
1900 - 1919	15,98	13,67	10,28	9,54	5,59	3,21	2,28	0,10
1920 - 1945	34,78	29,89	22,33	20,29	14,68	8,86	5,68	0,15
1946 - 1960	14,70	13,72	12,29	10,13	10,25	3,79	6,40	0,06
1961 - 1970	–	17,29	18,04	14,48	16,06	4,89	11,11	0,06
1971 - 1980	–	–	22,82	19,63	22,51	7,77	14,66	0,09
1981 - 1990	–	–	–	13,87	16,39	5,67	10,65	0,07
1991 - 2001	–	–	–	–	8,20	4,51	3,52	0,17
nezjištěno	2,13	1,41	0,10	0,10	0,98	0,51	0,43	0,04
celkem	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	42,64	56,45	0,91

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Dle vybavenosti TOB se rozlišují čtyři základní kategorie. Z tohoto pohledu dochází ve sledovaných letech k výrazným změnám a celkově k výrazné změně struktury TOB podle jednotlivých kategorií. Zatímco v roce 1961 činil počet TOB v I. kategorii cca 230 tisíc, v roce 2001 byl počet vyšší o více jak 3 milióny. Počet TOB I. kategorie rostl nejrychleji, počty TOB v ostatních kategoriích klesaly – výjimkou byly byty II. kategorie, které do roku 1980 rostly a dosáhly svého dvojnásobku a pak se snižovaly. Počet bytů v I. kategorii narostl i díky metodickým změnám – např. do této kategorie byly postupně zahrnuty i byty s etážovým topením na plyn a elektřinu a s kamny na plyn a elektřinu; do ústředního vytápění se zahrnuly všechny druhy vytápění se zdrojem tepla umístěným mimo byt nebo i v bytě, ale ve zvláštní místnosti k tomu účelu určené (ČSÚ, 2010). Konkrétní hodnoty TOB podle jednotlivých kategorií jsou uvedeny v příloze č. 3. V oblasti technické vybavenosti bytů lze také spatřit zlepšení. Postupně se zvyšuje podíl TOB s plynem, s vodovodem, s kanalizační přípojkou, vlastním splachovacím záchodem, vlastní koupelnou a s ústředním, či etážovým topením. Konkrétní hodnoty jsou uvedeny v příloze č. 3.

3.2 Finanční dostupnost bydlení na území ČR

Pro hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR je v této práci zvolen indikátorový přístup s využitím indikátoru „míra zatížení“. Pro získání dat potřebných pro výpočet tohoto indikátoru byl využit zejména datový soubor „Statistika rodinných účtů“. Tento soubor dat je možné využít pro celorepublikovou výpověď (Lux, 2008). Za období 1989 – 2003 jsou dostupná data, která jsou konstruována takovým způsobem, aby údaje byly maximálně srovnatelné (ČSÚ, 2010), z tohoto důvodu bude hodnocena finanční dostupnost bydlení v ČR právě za toto období. Údaje jsou dostupné za několik typů domácností, resp. sociálních skupin domácností. Předmětem diplomové práce jsou tyto vybrané sociální skupiny domácností - domácnost zaměstnanců, osob samostatně výdělečně činných, důchodců, zaměstnanců s dětmi, 10 % domácností s nejnižšími příjmy, 10 % domácností s nejvyššími příjmy a průměrná domácnost. Zachycení celého období 1989 – 2003 do tabulek by bylo velmi rozsáhlé, a proto je z tohoto důvodu zvoleno období prvních pěti let (tj. 1989 – 1993), posledních pěti let (tj. 1999 – 2003) a střední rok mezi těmito obdobími (tj. rok 1996). Všechny roky v období 1989 – 2003 jsou většinou zachyceny v přílohách k této kapitole nebo v grafech. Aktuálnější stav finanční dostupnosti bydlení je v této diplomové práci posouzen na základě údajů z období 2006 – 2008. Toto období je analyzováno odděleně, neboť metodika SRÚ je ve srovnání s obdobím 1989 – 2003 odlišná.

3.2.1 Nákladovost bydlení v letech 1989 - 2003

Nákladovost bydlení vybraných sociálních skupin domácností bude analyzována z pohledu celkových peněžních výdajů, celkových výdajů na bydlení a výdajů na nájemné. Za období 1989 – 2003 poskytuje databáze SRÚ potřebná data v přepočtu na osobu za rok v Kč – pro jednotlivé sociální skupiny domácností. Jelikož databáze poskytuje pro jednotlivé roky i informace o průměrném počtu členů na příslušnou domácnost, vypočítala jsem si data na příslušnou domácnost za rok v Kč. Průměrný počet členů na příslušnou domácnost ve vybraných letech je uveden v příloze č. 4. Dá se říci, že v průběhu sledovaných let se průměrné počty členů na příslušné domácnosti příliš nemění, výjimkou je 10 % domácností s nejvyššími příjmy, u kterých došlo v roce 1991 k nárůstu o cca jednoho člena. Tato skutečnost může ovlivnit např. výsledky ročních přírůstků celkových peněžních výdajů i výdajů na bydlení a je nutné ji vzít v úvahu.

V příloze č. 5 jsou v absolutních hodnotách uvedeny celkové čisté peněžní příjmy a peněžní výdaje vybraných sociálních skupin domácností (na domácnost za rok v Kč). Příloha č. 6 je již věnována stránce bydlení, jsou v ní obsaženy údaje o peněžních výdajích na bydlení a nájemném v absolutních hodnotách, rovněž pro vybrané sociální skupiny domácností (na domácnost za rok v Kč). V obou zmíněných přílohách jsou uvedeny údaje za všechny roky v období 1989 – 2003. Tyto údaje tvoří východisko pro níže uvedené potřebné výpočty.

Zajímavým pohledem na finanční stránku bydlení je podíl peněžních výdajů na bydlení na celkových peněžních výdajích jednotlivých skupin domácností. Procentní zastoupení zmíněného podílu je uvedeno v tab. 3.11.

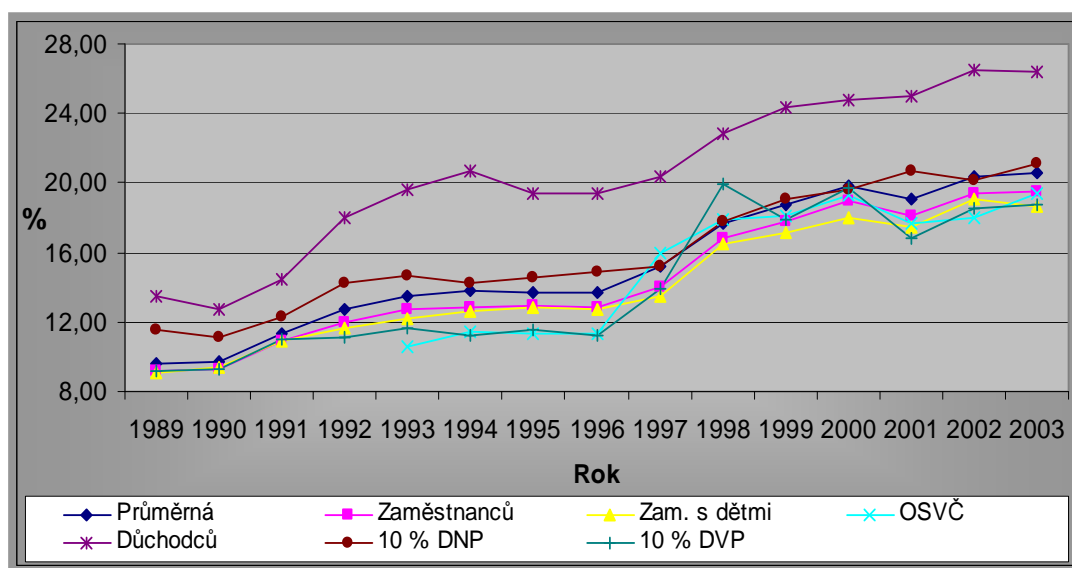
Tab. 3.11 Podíl výdajů na bydlení na celkových výdajích domácnosti v %

Domácnost	Rok										
	1989	1990	1991	1992	1993	1996	1999	2000	2001	2002	2003
Průměrná	9,66	9,72	11,38	12,70	13,46	13,68	18,77	19,82	19,05	20,31	20,53
Zaměstnanců	9,20	9,34	10,94	12,01	12,72	12,85	17,77	18,96	18,07	19,41	19,47
Zam. s dětmi	9,09	9,39	10,88	11,63	12,20	12,73	17,12	18,00	17,50	19,03	18,69
OSVČ	–	–	–	–	10,63	11,34	18,15	19,31	17,69	17,98	19,43
Důchodců	13,44	12,76	14,48	17,98	19,56	19,42	24,39	24,79	24,97	26,50	26,37
10 % DNP	11,51	11,11	12,31	14,21	14,67	14,90	19,04	19,66	20,64	20,19	21,14
10 % DVP	9,16	9,24	11,06	11,12	11,62	11,24	17,89	19,75	16,83	18,54	18,80

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

U většiny skupin domácností se na začátku období pohyboval podíl peněžních výdajů na bydlení na celkových výdajích kolem 9 %, u dvou z těchto skupin to bylo nad 10 %. Nejnižší podíl zaznamenaly domácnosti zaměstnanců s dětmi, 10 % domácností s nejvyššími příjmy a domácnosti zaměstnanců. Naopak nejvyšší podíl byl evidován u domácností důchodců a u 10 % domácností s nejnižšími příjmy. Na konci sledovaného období (tj. po 14 letech) byla situace výrazným způsobem odlišná – procentní zastoupení peněžních výdajů na bydlení na celkových peněžních výdajích domácností vzrostlo. Podíl jednotlivých skupin domácností dosahoval většinou kolem 19 % a 20 %, nad hodnotu 20 % se dostaly tři skupiny domácností. Nejnižší podíl měly opět rodiny zaměstnanců s dětmi, 10 % domácností s nejvyššími příjmy a osoby samostatně výdělečně činné (jejich situace je sledována až od roku 1993). Nejvyšší podíl mají opět domácnosti důchodců a 10 % domácností s nejnižším příjmem. Dá se říci, že procentní podíl domácností důchodců je relativně výrazněji vyšší ve srovnání s ostatními skupinami domácností – činí 26,4 %.

Graf 3.5 Vývoj podílu výdajů na bydlení na celkových výdajích skupin domácností (%)



Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Již prvotním pohledem lze z předcházejícího grafu vypožorovat vývojový trend. Během sledovaných let převládá u všech skupin domácností situace, kdy peněžní výdaje na bydlení tvoří stále větší a větší část z celkových peněžních výdajů. Nicméně u každé skupiny domácností byl ve sledovaném období někdy zaznamenán i meziroční pokles podílu. Téměř u všech skupin domácností byl zaznamenán největší nárůst podílu v roce 1998, výjimkou byly domácnosti OSVČ (největší nárůst v roce 1997) a domácnosti důchodců (v roce 1992).

Z grafu je také zřejmé, že křivka domácnosti důchodců je umístěna nad všemi ostatními domácnostmi a to během celého sledovaného období. Již na počátku sledovaného období byla křivka domácnosti důchodců nad všemi ostatními domácnostmi, nicméně výrazněji se to projevilo až v roce 1992. Na konci sledovaného období již domácnosti důchodců vynakládají na bydlení téměř 27 % z celkových výdajů.

Dynamika vývoje je dobře zachycena také v tabulce 3.12, ve které jsou vypočítány indexy ukazatele „podíl výdajů na bydlení na celkových výdajích“. Tmavší barva znázorňuje nárůst hodnoty ukazatele, zatímco světlejší barva znázorňuje jeho pokles. Údaje jsou uvedeny za vybrané roky. Ve srovnání s grafickým zobrazením jsou konkrétní roky poklesu či nárůstu lépe viditelné. Většina domácností zaznamenala pokles zmíněného ukazatele v roce 1996 a v roce 2001. V roce 2001 byl zaznamenán pokles u 5 ze 7 skupin domácností, přičemž největší pokles byl u 10 % domácností s nejvyššími příjmy. V roce 1996 byl evidován pokles u 4 ze 7 skupin domácností. Největší pokles byl zaznamenán u stejné skupiny domácností jako v roce 2001. Roky 1991 a 1992 jsou obdobím s nejvyššími nárůsty zmíněného ukazatele.

Tab. 3.12 Indexy ukazatele „podíl výdajů na bydlení na celkových výdajích

Domácnost / Rok	Indexy podílu výdajů na bydlení na celkových výdajích (předcházející rok = 100)									
	1990	1991	1992	1993	1996	1999	2000	2001	2002	2003
Průměrná	100,6	117,1	111,6	106,0	99,7	105,9	105,6	96,1	106,6	101,1
Zaměstnanců	101,5	117,1	109,8	105,9	99,3	105,8	106,7	95,3	107,4	100,3
Zam. s dětmi	103,2	115,8	106,9	104,9	99,2	103,9	105,2	97,2	108,8	98,2
OSVČ	–	–	–	–	100,2	101,5	106,4	91,6	101,6	108,1
Důchodců	94,9	113,5	124,2	108,8	100,1	106,8	101,6	100,7	106,2	99,5
10 % DNP	96,6	110,8	115,4	103,2	102,5	107,3	103,3	105,0	97,9	104,7
10 % DVP	100,9	119,8	100,5	104,6	97,8	90,0	110,4	85,2	110,2	101,4

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Meziroční změna podílu výdajů na bydlení na celkových výdajích domácností je ve sledovaném období zapříčiněna následujícími skutečnostmi (procentuálně vyjádřeno):

- meziročně rostou peněžní výdaje na bydlení rychlejším tempem než celkové peněžní výdaje domácností → nárůst podílu;
- meziročně rostou peněžní výdaje na bydlení pomalejším tempem než celkové peněžní výdaje domácností → pokles podílu;
- meziročně klesají peněžní výdaje na bydlení, celkové peněžní výdaje rostou → pokles podílu.

V tabulce 3.13 jsou uvedeny údaje vyjadřující meziroční procentuální změnu celkových peněžních výdajů a výdajů na bydlení jednotlivých sociálních skupin domácností.

Tab. 3.13 Meziroční procentuální změna celkových výdajů a výdajů na bydlení domácností

Rok	D _{prům}		D _{zam}		D _{zam s dětmi}		D _{osvč}		D _{důch}		D _{s nejniž. př.}		D _{s nejvyš. př.}	
	V	V-b	V	V-b	V	V-b	V	V-b	V	V-b	V	V-b	V	V-b
1990	8,8	9,5	8,3	10,0	8,0	11,5			9,2	3,7	10,9	7,1	8,7	9,7
1991	12,3	31,5	11,1	30,1	12,9	30,7			28,9	46,2	63,7	81,3	8,2	29,6
1992	22,6	36,8	24,2	36,5	24,6	33,3			14,6	42,3	19,6	38,0	32,3	32,9
1993	10,2	16,8	13,9	20,6	13,1	18,6			12,4	22,3	3,6	7,0	16,1	21,4
1996	16,1	15,7	15,1	14,2	14,0	13,0	18,0	18,2	19,6	19,8	18,8	21,8	13,7	11,2
1999	6,0	12,3	7,0	13,2	6,7	10,8	4,2	5,7	2,7	9,7	1,1	8,5	6,7	-4,0
2000	1,8	7,5	1,2	7,9	2,0	7,3	0,6	7,1	4,0	5,7	3,8	7,2	3,6	14,4
2001	5,4	1,3	4,7	-0,2	4,6	1,6	8,2	-0,9	6,2	7,0	4,3	9,5	3,4	-11,9
2002	2,7	9,5	2,2	9,7	0,7	9,6	-0,5	1,1	5,8	12,3	3,9	1,6	2,7	13,2
2003	4,7	5,9	5,6	6,0	6,8	4,9	-0,3	7,8	3,5	3,0	3,6	8,5	5,9	7,3

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Legenda k tabulce 3.13: Tabulka porovnává u každé skupiny domácnosti meziroční procentuální změnu celkových výdajů (V) s meziroční procentuální změnou výdajů na bydlení (V-b). Hodnota vyšší je zabarvena tmavší barvou, naopak hodnota nižší je zabarvena barvou světlejší. Typickou situací je větší meziroční procentuální nárůst výdajů na bydlení, ve srovnání s celkovými výdaji příslušné domácnosti.

Pro období 1989 – 2003 jsou ve statistice rodinných účtů čisté peněžní výdaje na bydlení analyticky rozčleněny, lze tak získat například údaje o:

- nájemném - u rodiny neplatící nájemné, je nájemné započítáváno ve výši 0 Kč,
- „výdajích úzce spjatými s bydlením“ – tzn. výdajích na elektřinu, plyn, paliva, ústřední topení, teplou vodu, ostatní komunální služby;
- dalších výdajích – např. výdaje na údržbu, stavbu a rekonstrukci domu / bytu.

Nákladovost bydlení bude analyzována také z pohledu podílu nájemného na peněžních výdajích na bydlení domácností (%) - viz tabulka 3.14. Absolutní hodnoty výdajů na nájemné v přepočtu na domácnost za rok v Kč jsou uvedeny v příloze č. 6. V roce 1989 činil, téměř u všech skupin domácností, podíl nájemného z celkových peněžních výdajů na bydlení více jak 25 %, výjimkou bylo 10 % domácností s nejvyšším příjmem (22 %). Domácnosti důchodců a 10 % domácností s nejnižšími příjmy vykazují hodnoty nejvyšší. Do roku 1992 dochází ke strmějšímu poklesu – nájemné tvoří menší část z celkových výdajů domácností.

Tab. 3.14 Podíl nájemného na peněžních výdajích na bydlení domácností (%)

Domácnost / Rok	1989	1990	1991	1992	1993	1996	1999	2000	2001	2002	2003
Průměrná	25,85	24,57	19,55	17,79	18,18	18,24	18,99	18,45	19,44	18,77	19,23
Zaměstnanců	26,33	24,86	20,03	18,16	18,60	18,33	19,02	18,42	19,47	19,06	19,56
Zam. s dětmi	25,92	23,73	19,00	17,76	18,45	17,75	18,11	17,15	18,20	17,98	18,68
OSVČ	—	—	—	—	16,78	16,66	17,56	16,00	18,48	17,63	17,16
Důchodců	27,85	28,08	19,99	18,34	19,13	20,53	22,98	22,24	22,57	21,13	21,72
10 % DNP	27,99	28,13	19,96	17,22	16,74	18,92	16,35	15,81	16,93	18,38	18,67
10 % DVP	21,86	21,37	18,09	17,09	18,16	16,48	18,11	16,69	20,23	19,14	21,54

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Je nutno si uvědomit, že hodnoty v tabulce 3.14 mohou být do jisté míry zkreslené a nemusí jít nutně o reálné snížení nájemného - viz kapitola 2.7. Na konci sledovaného období jsou u všech skupin domácností hodnoty nižší než tomu bylo na začátku období. S výjimkou dvou skupin domácností (domácnost důchodců a 10 % domácností s nejvyššími příjmy), dosahují ostatní skupiny domácností hodnot nižších než 20 %.

Velmi dobře zachycuje dynamiku vývoje zmíněného ukazatele tabulka 3.15. Tmavší barvou jsou opět znázorněny přírůstky ukazatele, zatímco světlejší barva znázorňuje jeho pokles. V letech 1990, 1991, 1992, 2000 a 2002 dochází k meziročnímu snížení podílu nájemného na celkových výdajích na bydlení téměř u všech skupin domácností. V posledním roce se sice podíl nájemného na celkových výdajích vynaložených na bydlení meziročně zvýšil, nicméně konečné hodnoty tohoto podílu (u všech vybraných skupin domácností) jsou výrazněji nižší než tomu bylo v roce 1989. Nejvýraznější meziroční pokles ukazatele „podíl nájemného na celkových výdajích na bydlení“ byl zaznamenán v roce 1991 – opět u všech vybraných skupin domácností.

Tab. 3.15 Indexy ukazatele „podíl nájemného na celkových výdajích na bydlení“

Domácnost / Rok	Indexy podílu nájemného na celkových výdajích na bydlení (předcházející rok = 100)									
	1990	1991	1992	1993	1996	1999	2000	2001	2002	2003
Průměrná	95,04	79,57	90,98	102,20	103,69	99,98	97,11	105,40	96,55	102,48
Zaměstnanců	94,40	80,56	90,69	102,42	104,17	99,19	96,80	105,74	97,89	102,63
Zam. s dětmi	91,54	80,07	93,47	103,89	105,09	100,02	94,68	106,15	98,80	103,85
OSVČ	—	—	—	—	100,50	108,91	91,15	115,45	95,40	97,36
Důchodců	100,83	71,21	91,74	104,28	102,96	101,54	96,78	101,47	93,61	102,81
10 % DNP	100,49	70,98	86,25	97,22	99,06	103,62	96,73	107,05	108,55	101,58
10 % DVP	97,79	84,65	94,45	106,28	100,37	119,18	92,12	121,23	94,61	112,57

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

3.2.2 Míra zatížení vybraných skupin domácností v letech 1989 - 2003

V této diplomové práci je finanční dostupnost bydlení v ČR hodnocena na základě indikátoru „míra zatížení“. Hodnoty jsou uvedeny v %. Indikátor je zpracován ze tří pohledů:

- míra zatížení domácností celkovými peněžními výdaji na bydlení – tzn. podíl celkových peněžních výdajů domácnosti na bydlení na celkových čistých příjmech domácnosti vynásobený hodnotou 100;
- míra zatížení domácností výdaji na nájemné – tzn. podíl výdajů domácnosti na nájemné na celkových čistých příjmech domácnosti vynásobený hodnotou 100; a
- míra zatížení domácností „výdaji úzce spojenými s bydlením“ – tzn. podíl výdajů domácnosti na elektřinu, plyn, paliva, ústřední topení, teplou vodu a ostatní komunální služby na celkových čistých příjmech domácnosti vynásobený hodnotou 100.

Některé údaje, potřebné pro výpočet příslušné míry zatížení, jsou v absolutních hodnotách uvedeny v příloze č. 5 a 6. Míra zatížení domácností celkovými výdaji na bydlení byla na začátku sledovaného období téměř u všech domácností pod úrovní 10 %, výjimkou byly domácnosti důchodců (13,45 %) a 10 % domácností s nejnižšími příjmy (11,35 %). Tyto dvě zmíněné skupiny domácností měly nejvyšší míru zatížení, naopak nejnižší míru zatížení mělo 10 % domácností s nejvyššími příjmy. Na konci sledovaného období již byla situace odlišná, neboť většina domácností se blížila k hranici 20% míry zatížení a dvě skupiny domácností již byly nad touto hranicí (domácnosti důchodců a 10 % domácností s nejnižšími příjmy). V roce 2003 byla opět zaznamenána nejvyšší a nejnižší míra zatížení u stejných skupin domácností jako v roce 1989, nicméně tyto skupiny domácností dosahovaly vyšších hodnot. V celkovém souhrnu lze tedy říci, že v roce 2003 byly hodnoty u všech skupin domácností, ve srovnání s rokem 1989, buď dvojnásobně nebo téměř dvojnásobně vyšší.

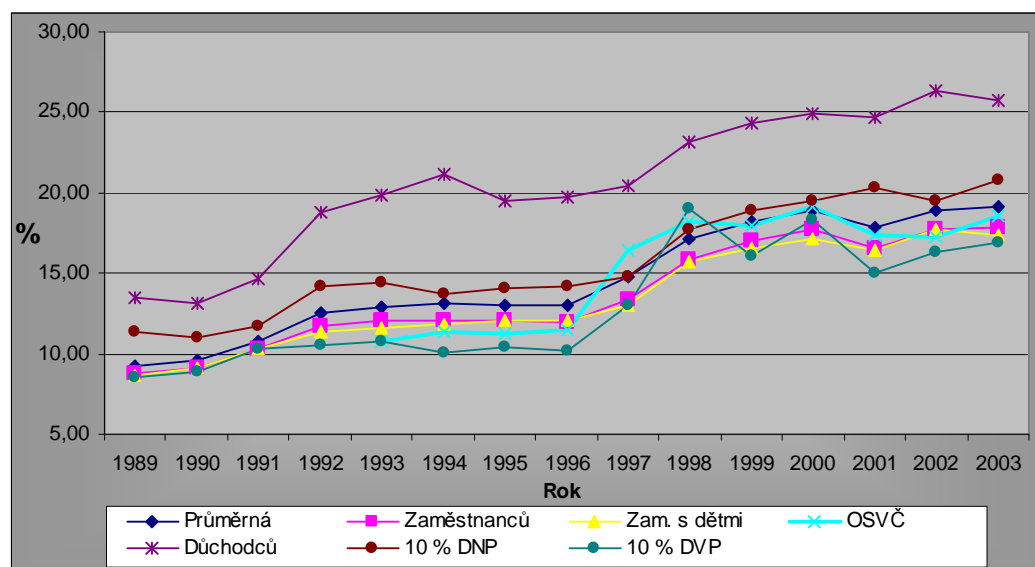
Tab. 3.16 Míra zatížení vybraných skupin domácností celkovými výdaji na bydlení v %

Domácnost / rok	1989	1990	1991	1992	1993	1996	1999	2000	2001	2002	2003
Průměrná	9,23	9,55	10,81	12,52	12,93	13,04	18,17	18,92	17,80	18,94	19,12
Zaměstnanců	8,74	9,09	10,28	11,74	12,02	11,98	17,01	17,79	16,53	17,78	17,82
Zam. s dětmi	8,69	9,13	10,28	11,35	11,61	12,05	16,51	17,19	16,40	17,73	17,37
OSVČ	—	—	—	—	10,80	11,50	18,00	19,11	17,40	17,24	18,53
Důchodců	13,45	13,13	14,67	18,78	19,89	19,70	24,30	24,94	24,68	26,34	25,75
10 % DNP	11,35	11,07	11,74	14,24	14,44	14,16	18,91	19,51	20,38	19,47	20,81
10 % DVP	8,57	8,87	10,28	10,51	10,77	10,14	16,03	18,36	14,99	16,27	16,90

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Z grafického zobrazení míry zatížení vybraných skupin domácností celkovými výdaji na bydlení je lépe viditelný její vývoj. Jak již bylo zmíněno, na začátku i na konci období měla nejvyšší míru zatížení domácnost důchodců. Z grafu je vidět, že tomu tak bylo během celého sledovaného období, neboť křivka míry zatížení této skupiny domácností je umístěna nad křivkami ostatních sociálních skupin domácností – a to relativně výrazněji. Vývojovým trendem míry zatížení je její postupný nárůst. Zajímavý je také pohled na křivku míry zatížení 10 % domácností s nejvyššími příjmy. V letech 1997 a 1998 došlo k většímu zatížení této skupiny domácností výdaji na bydlení. Hodnota míry zatížení vzrostla od roku 1996 – 1998 z hodnoty cca 10 % na hodnotu cca 20 %. V těchto letech byl podobný vývoj zaznamenán i u domácností osob samostatně výdělečně činných.

Graf 3.6 Vývoj míry zatížení vybraných skupin domácností celkovými výdaji na bydlení v %



Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Velmi dobře znázorňuje dynamiku vývoje míry zatížení také následující tabulka. V tabulce jsou vypočítány indexy ukazatele „míra zatížení domácností výdaji na bydlení“ ve vztahu k předcházejícímu roku. Pokles nebo nárůst ukazatele jsou od sebe barevně odlišeny. Tmavší barva vyjadřuje nárůst míry zatížení v daném roce, zatímco světlejší barva znázorňuje její pokles. Ve sledovaných letech převažoval spíše nárůst míry zatížení, výjimkou byl rok 1996 a 2001, kdy byl u většiny skupin domácností zaznamenán jeho pokles. V roce 1996 nebyl příliš výrazný, výraznější byl v roce 2001. V roce 1991 a 1992 byl nárůst míry zatížení výdaji na bydlení téměř u všech sociálních skupin domácností nejvyšší, v důsledku čehož jsou indexy sledovaného ukazatele výrazněji nad hodnotou 100.

Tab. 3.17 Indexy ukazatele „míra zatížení domácností výdaji na bydlení“

Domácnost / Rok	Indexy míry zatížení domácností výdaji na bydlení (předcházející rok = 100)									
	1990	1991	1992	1993	1996	1999	2000	2001	2002	2003
Průměrná	103,43	113,14	115,85	103,33	99,94	106,29	104,10	94,11	106,39	100,94
Zaměstnanců	103,98	113,09	114,21	102,40	99,06	107,04	104,61	92,93	107,56	100,19
Zam. s dětmi	105,02	112,61	110,34	102,35	99,50	104,87	104,08	95,44	108,06	98,01
OSVČ	—	—	—	—	101,78	98,77	106,13	91,05	99,10	107,48
Důchodců	97,66	111,74	127,99	105,90	100,87	105,07	102,63	98,97	106,74	97,74
10 % DNP	97,51	106,11	121,27	101,39	100,43	106,79	103,18	104,48	95,54	106,83
10 % DVP	103,53	115,84	102,31	102,46	97,66	84,42	114,54	81,61	108,57	103,85

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Celkové výdaje na bydlení se skládají z několika dílčích výdajů – např. nájemné. To jakým způsobem jsou jednotlivé skupiny domácností zatíženy výdaji na nájemné, ukazuje následující tabulka. Na počátku sledovaného období nejvíce zatěžovaly výdaje na nájemné domácnost důchodců (3,74 %), naopak nejméně zatěžovaly 10 % domácností s nejvyšším příjmem (1,87 %) – rozdíl mezi těmito skupinami domácností činí téměř 2 %. Z tohoto pohledu se situace na konci období odlišuje. Mezi nejvíce zatížené domácnosti stále patří domácnost důchodců (5,59 %), avšak nejméně zatíženými domácnostmi jsou domácnosti osob samostatně výdělečně činných (3,18 %) a domácnosti zaměstnanců s dětmi (3,24 %).

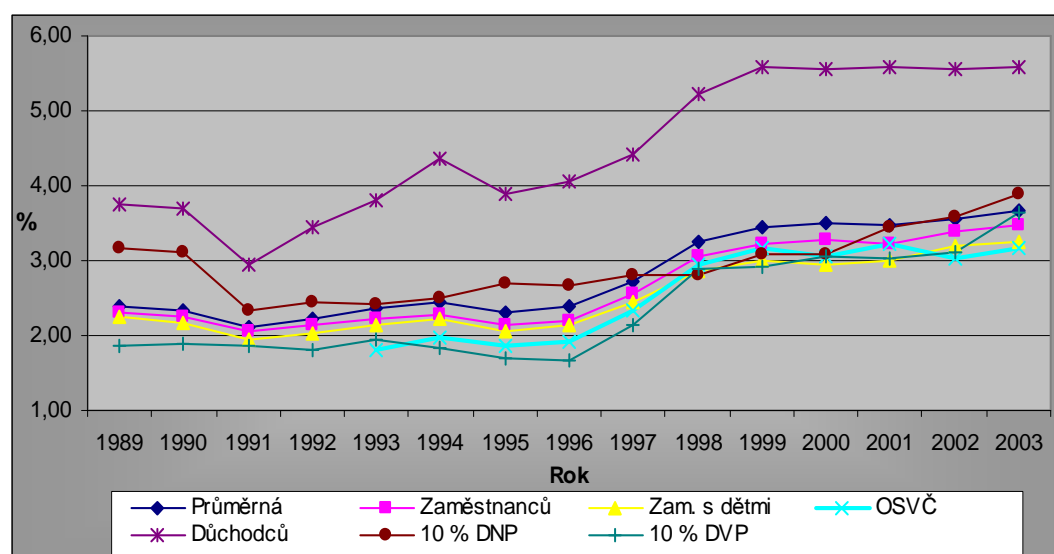
Celkově lze říci, že v roce 2003 byly hodnoty téměř u všech skupin domácností, ve srovnání s rokem 1989, o polovinu vyšší. Výjimku tvořily 10% domácnosti s nejvyššími příjmy, u kterých byly hodnoty téměř dvojnásobně vyšší a také 10 % domácností s nejvyššími příjmy, u kterých se míra zatížení zvýšila jen nepatrně. Opět je nutné připomenutí, že tyto hodnoty mohou být do jisté míry zkresleny a je nutné s nimi zacházet velmi opatrně – viz kapitola 2.7. Například pokud dojde ke změně v souboru šetření domácností z hlediska druhu bytu, mohou tím být ovlivněny náklady na bydlení v časové řadě (Poláková, 2006).

Tab. 3.18 Míra zatížení domácností výdaji na nájemné

Domácnost / Rok	1989	1990	1991	1992	1993	1996	1999	2000	2001	2002	2003
Průměrná	2,39	2,35	2,11	2,23	2,35	2,38	3,45	3,49	3,46	3,56	3,68
Zaměstnanců	2,30	2,26	2,06	2,13	2,24	2,20	3,24	3,28	3,22	3,39	3,49
Zam. s dětmi	2,25	2,17	1,95	2,01	2,14	2,14	2,99	2,95	2,99	3,19	3,24
OSVČ	—	—	—	—	1,81	1,92	3,16	3,06	3,21	3,04	3,18
Důchodců	3,74	3,69	2,93	3,45	3,80	4,04	5,58	5,55	5,57	5,57	5,59
10 % DNP	3,18	3,11	2,34	2,45	2,42	2,68	3,09	3,09	3,45	3,58	3,88
10 % DVP	1,87	1,90	1,86	1,80	1,96	1,67	2,90	3,06	3,03	3,11	3,64

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Graf 3.7 Vývoj míry zatížení domácností výdaji na nájemné



Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Z výše uvedeného grafického zobrazení míry zatížení je viditelné, že na začátku i na konci období měla nejvyšší míru zatížení domácnost důchodců – stejně tak tomu bylo i v případě míry zatížení celkovými výdaji na bydlení. Vývojovým trendem míry zatížení domácností nájemným je její postupný nárůst. Tato vývojová tendence je pomalejší než vývojová tendence míry zatížení domácností celkovými výdaji na bydlení. Tuto skutečnost potvrzuje i výše zmíněný poznatek: nárůst míry zatížení výdaji na bydlení (za období 1989-2003) byl u jednotlivých skupin domácností dvojnásobný nebo téměř dvojnásobný, zatímco míra zatížení výdaji na nájemné vzrostla u většiny domácností cca o polovinu. Pomocí indexů ukazatele „míra zatížení domácností výdaji na nájemné“ lze také vyjádřit dynamiku vývoje tohoto ukazatele. Jestliže navíc tabulku barevně zbarvíme získáme ještě lepší představu o vývoji (tmavší barva znázorňuje meziroční nárůst, světlejší barva pokles hodnoty ukazatele).

Tab. 3.19 Indexy ukazatele „míra zatížení domácností výdaji na nájemné“

Domácnost / Rok	Indexy míry zatížení domácností výdaji na nájemné (předcházející rok = 100)									
	1990	1991	1992	1993	1996	1999	2000	2001	2002	2003
Průměrná	98,30	90,02	105,40	105,60	103,63	106,27	101,09	99,19	102,72	103,44
Zaměstnanců	98,16	91,10	103,59	104,88	103,19	106,18	101,26	98,26	105,29	102,83
Zam. s dětmi	96,13	90,16	103,14	106,33	104,56	104,90	98,55	101,30	106,75	101,78
OSVČ	—	—	—	—	102,29	107,58	96,73	105,12	94,55	104,64
Důchodců	98,47	79,57	117,43	110,43	103,86	106,69	99,32	100,43	99,91	100,48
10 % DNP	97,99	75,31	104,59	98,57	99,49	110,65	99,81	111,84	103,71	108,53
10 % DVP	101,24	98,05	96,63	108,89	98,02	100,61	105,51	98,94	102,72	116,90

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Míra zatížení domácností celkovými výdaji na bydlení a výdaji na nájemné, je v této diplomové práci ještě navíc doplněna o míru zatížení domácností výdaji, které jsou úzce spojené s bydlením. V roce 1989 se pohybovala průměrná míra zatížení většiny skupin domácností kolem 4 - 5 %, výjimkou byly domácnosti důchodců s 8,5 % a 10 % domácností s nejnižšími příjmy (6,8 %). V roce 2003 již byly hodnoty míry zatížení domácností „výdaji úzce spojenými s bydlením“ vyšší a to u všech skupin domácností. Je to logické, neboť po roce 1990 docházelo k výraznému administrativnímu růstu cen energií (Poláková, 2006). Za celé sledované období vzrostly hodnoty zmíněné míry zatížení více než dvojnásobně a to u všech skupin domácností (mimo domácnost OSVČ – hodnoty dostupné až od roku 1993). Konkrétní hodnoty sledované míry zatížení jsou uvedeny v následující tabulce.

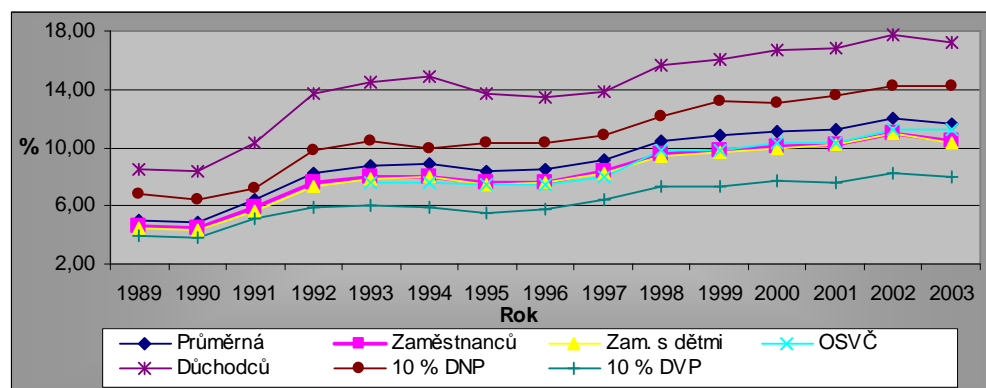
Tab. 3.20 Míra zatížení domácností „výdaji úzce spojenými s bydlením“

Domácnost / Rok	1989	1990	1991	1992	1993	1996	1999	2000	2001	2002	2003
Průměrná	4,97	4,87	6,45	8,25	8,78	8,49	10,84	11,14	11,20	12,04	11,69
Zaměstnanců	4,55	4,43	5,93	7,60	7,93	7,62	9,87	10,08	10,16	10,94	10,51
Zam. s dětmi	4,45	4,35	5,70	7,36	7,87	7,65	9,74	9,92	10,15	10,98	10,35
OSVČ	—	—	—	—	7,57	7,50	9,82	10,38	10,35	11,24	11,29
Důchodců	8,54	8,39	10,33	13,77	14,46	13,39	16,01	16,69	16,86	17,71	17,23
10 % DNP	6,82	6,46	7,21	9,80	10,43	10,27	13,15	13,09	13,62	14,23	14,29
10 % DVP	4,00	3,81	5,10	5,88	6,07	5,73	7,33	7,66	7,62	8,28	8,05

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Z následujícího grafického zobrazení je zřejmá výše popsaná skutečnost tedy, že domácnosti jsou na konci sledovaného období zatěžovány více než na jeho počátku. V podstatě platí, že častěji dochází k meziročnímu nárůstu této míry zatížení, nicméně jsou zde zaznamenány i roky jejího poklesu – např. rok 1990 nebo 1995.

Graf 3.8 Vývoj míry zatížení domácností „výdaji úzce spojenými s bydlením“



Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Opět i pro tuto míru zatížení domácností jsou vypočítány příslušné indexy – tmavá barva znázorňuje nárůst ukazatele „míra zatížení domácností výdaji úzce spojenými s bydlením“, světlá barva jeho pokles. Jak již bylo zmíněno výše, po roce 1990 docházelo v jednotlivých letech k výraznému administrativnímu růstu cen energií a k přechodu na tržní, nebo věcně usměrňované ceny – zejména vodného a stočného, pevných paliv a komunálních služeb spojených s bydlením (Poláková, 2006). Tyto informace potvrzuje i následující tabulka – po roce 1990 byly téměř všechny skupiny domácností rok od roku více zatěžovány výdaji, které jsou úzce spojeny s bydlením. Největší nárůst zatížení jednotlivých domácností příslušnými výdaji byl zaznamenán v roce 1991 a 1992. V některých letech bylo zaznamenáno i snížení míry zatížení určitých skupin domácností (nebylo způsobeno poklesem výdajů na energie, paliva atd., neboť v celém období docházelo k jejich nárůstu, nicméně tempo růstu těchto výdajů bylo nižší než tempo růstu celkových příjmů). V důsledku této situace došlo např. v roce 2003 ke snížení míry zatížení zmíněnými výdaji.

Tab. 3.21 Indexy ukazatele „míra zatížení domácností výdaji úzce spojenými s bydlením“

Domácnost / Rok	Indexy míry zatížení domácností výdaji úzce spojenými s bydlením (předcházející rok = 100)									
	1990	1991	1992	1993	1996	1999	2000	2001	2002	2003
Průměrná	97,81	132,47	127,96	106,42	100,61	103,30	102,76	100,53	107,48	97,13
Zaměstnanců	97,34	133,73	128,27	104,32	100,64	103,53	102,20	100,74	107,74	96,01
Zam. s dětmi	97,79	131,11	129,14	106,89	102,08	103,40	101,89	102,29	108,14	94,32
OSVČ	—	—	—	—	100,70	100,36	105,70	99,75	108,61	100,39
Důchodců	98,14	123,21	133,26	105,01	97,59	102,63	104,22	100,99	105,07	97,30
10 % DNP	94,71	111,63	136,04	106,41	98,90	108,44	99,60	103,99	104,49	100,43
10 % DVP	95,32	133,98	115,26	103,20	103,35	100,18	104,51	99,40	108,65	97,24

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

3.2.3 Nákladovost bydlení v letech 2006 - 2008

Nákladovost bydlení je i v letech 2006 – 2008 vyjádřena stejnými ukazateli jako v období 1989 – 2003. Ve všech sledovaných letech byl nejvyšší podíl výdajů na bydlení na celkových výdajích zjištěn u domácností důchodců (27, 3 %) a u domácností nezaměstnaných (27,1 %). Naopak nejnižší podíl byl zaznamenán v roce 2006 u 10 % domácností s nejvyššími příjmy, v dalších letech to již byly domácnosti zaměstnanců. Stejně jako v období 1989 – 2003 platí i v tomto období, že domácnosti důchodců mají tento podíl nejvyšší. U domácností důchodců, nezaměstnaných a u 10 % domácností s nejnižšími příjmy postupně hodnoty za období 2006 – 2008 klesaly, naopak u domácnosti OSVČ docházelo k nárůstu tohoto podílu. U ostatních

skupin domácností docházelo meziročně k poklesu nebo nárůstu. Co se týká ukazatele „podíl nájemného na celkových výdajích na bydlení“, tak v roce 2006 a 2008 dosahovaly nejvyšších hodnot domácnosti nezaměstnaných a 10 % domácností s nejvyššími příjmy, v roce 2007 to byly domácnosti nezaměstnaných a domácnosti důchodců. Podíl nájemného na celkových výdajích na bydlení se meziročně zvyšoval u většiny skupin domácností, mimo domácnost OSVČ, domácnost nezaměstnaných a 10 % domácností s nejvyššími příjmy. Konkrétní hodnoty dvou vybraných ukazatelů jsou uvedeny v tab. 3.22, přičemž tmavší barva vyjadřuje meziroční nárůst podílu, světlejší barva jeho pokles.

Tab. 3.22 Vybrané ukazatele vyjadřující nákladovost bydlení vybraných skupin domácností

Domácnost / Rok	Podíl výdajů na bydlení na celkových výdajích v %			Podíl nájemného na celkových výdajích na bydlení v %		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Domácnost celkem	21,21	20,75	21,24	17,71	17,80	18,95
Zaměstnanců	19,78	19,08	19,74	17,73	17,96	19,51
OSVČ	19,29	19,49	21,49	15,72	14,90	13,74
Důchodců	27,34	26,59	25,66	18,12	19,22	20,19
10 % DNP	22,04	21,29	20,31	17,20	19,02	24,21
10 % DVP	17,42	20,63	20,47	20,53	17,00	18,50
Nezaměstnaných	27,06	26,66	24,41	23,79	23,57	28,97

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

3.2.4 Míra zatížení vybraných skupin domácností v letech 2006 – 2008

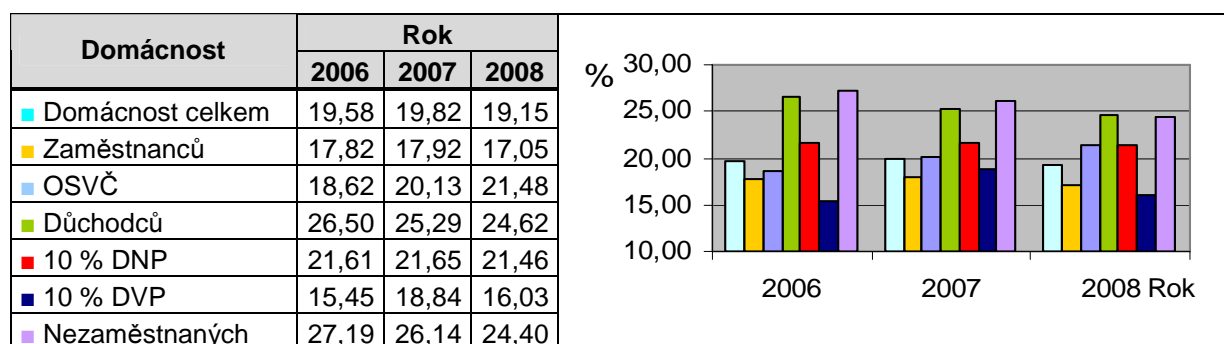
Stejně jako pro léta 1989 – 2003 je i pro období 2006 – 2008 zpracován tento indikátor ze tří pohledů (výpočet je stejný jako pro období 1989 – 2003):

- míra zatížení domácností celkovými peněžními výdaji na bydlení,
- míra zatížení domácností výdaji na nájemné a
- míra zatížení domácností „výdaji úzce spojenými s bydlením“ – tzn. výdaji na elektřinu, plyn, paliva, ústřední topení, teplou vodu, a ostatní komunální služby a služby související s bydlením.

Databáze SRÚ poskytuje v letech 2006 – 2008 hodnoty celkových peněžních výdajů na bydlení bez výdajů na stavbu a rekonstrukci domu / bytu – jde o výdaje neklasifikované jako spotřební. Pro účely diplomové práce budou do celkových peněžních výdajů na bydlení započítány i výdaje na stavbu a rekonstrukci domu / bytu, a to z toho důvodu, že v období 1989 – 2003 byly tyto výdaje součástí celkových výdajů na bydlení. Některé údaje, potřebné pro výpočet příslušné míry zatížení, jsou v absolutních hodnotách uvedeny v příloze č. 7.

Míra zatížení domácností celkovými výdaji na bydlení byla v roce 2006 u čtyř skupin domácností pod hodnotou 20 %, zbývající tři skupiny domácností již byly nad touto hranicí. Nejvyšších hodnot dosahovaly v uvedeném pořadí domácnosti nezaměstnaných, důchodců a 10 % domácností s nižšími příjmy. Dá se říci, že tato situace platila i v letech následujících - v roce 2008 se však před 10 % domácností s nejnižšími příjmy zařadila domácnost OSVČ. V roce 2006 a 2008 je 10 % domácností s nejvyššími příjmy nejméně zatíženo výdaji na bydlení. V roce 2007 to byla domácnost OSVČ.

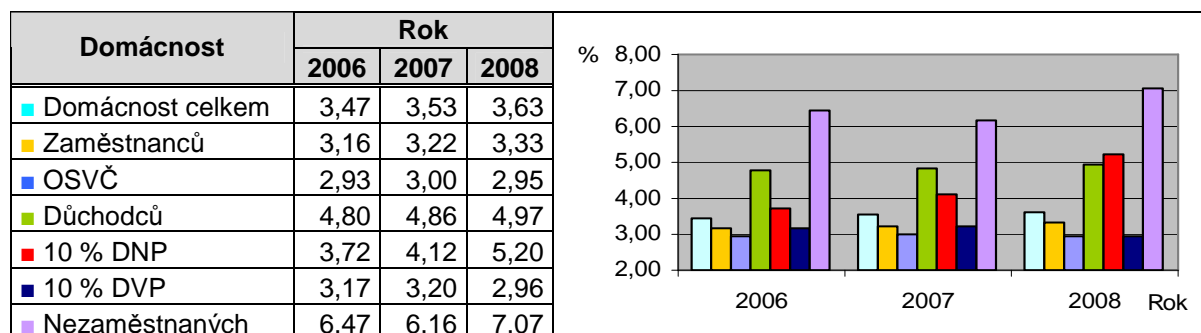
Tab. 3.23 Míra zatížení vybraných skupin domácností výdaji na bydlení (%)



Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Míra zatížení vybraných skupin domácností výdaji na nájemné v letech 2006 – 2008 je nejvyšší opět u těch samých domácností, jako u míry zatížení domácností celkovými výdaji na bydlení – tj. u domácnosti nezaměstnaných, důchodců a 10 % domácností s nejnižšími příjmy. V roce 2006 byla míra zatížení v rozpětí 2,9 – 6,5 %, v roce 2008 bylo rozpětí vyšší, 2,9 - 7,1 %. V tabulce 3.24 jsou uvedeny konkrétní hodnoty pro vybrané skupiny domácností a jejich grafické zobrazení – vývoj míry zatížení je proměnlivý a odlišný podle sociální skupiny domácnosti. V tabulce 3.25 je uvedena míra zatížení domácností výdaji úzce spojenými s bydlením.

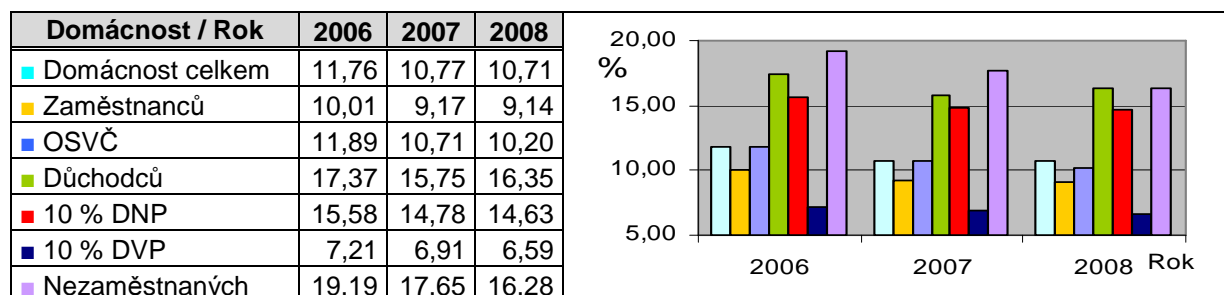
Tab. 3.24 Míra zatížení vybraných skupin domácností výdaji na nájemné (%)



Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Zajímavostí je, že u všech skupin domácností dochází v letech 2007 a 2008 k meziročnímu poklesu této míry zatížení – s výjimkou domácnosti důchodců v roce 2008. Pro rok 2006 je evidována míra zatížení v rozmezí 7,2 – 19,2 %, v roce 2008 v rozmezí 6,6 – 16,3 %. Dle těchto údajů se rozpětí mezi nejméně a nejvíce zatíženou domácností snižovalo.

Tab. 3.25 Míra zatížení vybraných skupin domácností výdaji úzce spojenými s bydlením (%)



Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

3.3 Závěrečné zhodnocení fyzické a finanční dostupnosti bydlení v ČR

Fyzická a finanční dostupnost bydlení v ČR bude stručně vyhodnocena na základě výše zpracovaných analýz a poznatků z knižních publikací. Celkové zhodnocení bude rozděleno do dvou základních období: před rokem 1989 a po roce 1989. Tento zlomový rok je zvolen z toho důvodu, že pro ČR to byl rok zásadních změn.

3.3.1 Fyzická a finanční dostupnost bydlení v ČR v podmínkách centrálně řízené ekonomiky

Počátek 60. let 19. století byl charakteristický tím, že na 100 CD připadalo 88,24 TOB, z čehož vyplývá, že některé CD musely žít společně v jednom TOB, což dokládá i skutečnost, že na jeden TOB připadá 1,13 CD. Na TOB připadalo v průměru 3,37 obyvatel. Přes 50 % TOB bylo zařazeno do IV. kategorie, pouhých cca 9 % do I. kategorie. Průměrná obytná plocha jednoho TOB byla cca 35 m². Nejvíce TOB bylo nájemních – situace vznikla nejspíše v důsledku panelové, průmyslově prováděné výstavby formou železobetonové prefabrikace, jejíž trend nastal v druhé polovině 50. let a cílem bylo zajištění rychlého a levného bydlení. (POLÁKOVÁ, 2006). Družstevních bytů bylo v této době jen zanedbatelné procento. V roce 1961 bylo evidováno nejvíce TOB v rodinných domech. K dispozici bylo nejvíce TOB s jednou místností – průměrná obytná plocha na obytnou místnost byla 19,6 m².

Tab. 3.26 Souhrnný základní pohled na fyzickou dostupnost bydlení v ČR

Ukazatel	Rok				
	1961	1970	1980	1991	2001
Byty / 1000 obyvatel	–	327,97	367,42	395,76	426,81
TOB / 1000 obyvatel	296,34	314,94	339,57	359,70	374,16
TOB / 100 CD	88,24	88,18	90,17	91,46	89,63
Průměrná obytná plocha / TOB v m ²	35,50	39,10	42,70	45,90	49,50
Obytná plocha v m ² / obytná místnost	19,60	18,60	17,70	17,20	18,20
Obytná plocha v m ² / osoba	10,50	12,40	14,60	16,60	18,60
Počet obyvatel / TOB	3,37	3,18	2,94	2,78	2,67
Počet CD / TOB	1,13	1,13	1,11	1,09	1,12

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Vývoj během 60. let vedl k tomu, že na počátku 70. let připadalo na 100 CD nepatrně méně TOB – tj. 88,18. Pozitivem však bylo navýšení průměrné velikosti jednoho TOB na cca 39 m² obytné plochy a zvýšení počtu TOB v I. kategorii, na 24 %. Stále však bylo nejvíce TOB ve IV. kategorii – tj. 34 %. TOB byly nejčastěji ve vlastním domě a následně také v nájemním typu užívání. V 60. letech se také začalo rozvíjet družstevní bydlení, neboť v roce 1970 činil podíl TOB s družstevním typem užívání celkem 7 %. Nejvíce TOB bylo v rodinných domech. V roce 1970 bylo již k dispozici nejvíce TOB se dvěma místnostmi – průměrná obytná plocha na jednu obytnou místnost byla nižší než v roce 1960 – tj. 18,6 m².

Bydlení se během 70. let vyvíjelo takovým způsobem, že v roce 1980 mělo 100 CD k dispozici 90,17 TOB – došlo ke zlepšení fyzické dostupnosti bydlení. Zejména počátek 70. let byl charakteristický velkým počtem dokončených bytů a zlepšením vybavenosti bytů (POLÁKOVÁ, 2006). Dle údajů ze SLDB v roce 1980 bylo nejvíce TOB I. kategorie (47 %), nicméně TOB IV. kategorie stále tvořily cca 14 % z celkového počtu TOB. Průměrná obytná plocha TOB byla opět vyšší než v roce 1970, tj. 42,71 m². Nejvíce TOB bylo se dvěma místnostmi – průměrná obytná plocha obytné místnosti byla nižší než v roce 1970, tj. 17,7 m².

Směr vývoje v 80. letech je zhodnocen na základě údajů ze SLDB v roce 1980 a 1991. Počet TOB na 100 CD se vyvíjel takovým způsobem, že na počátku 90. let došlo k poklesu počtu TOB na 100 CD, k nárůstu průměrné obytné plochy jednoho TOB, ke snížení průměrné obytné plochy na obytnou místnost, k nárůstu podílu TOB 1. kategorie a ke snížení podílu TOB ostatních kategorií. Vývoj v 80. letech směřoval také ke zvýšení podílu družstevního bydlení a k menšímu podílu nájemního bydlení (ve srovnání s rokem 1980). Tento podíl nájemního bydlení byl na počátku 90. let stále relativně vysoký – necelých 40 %.

Období 1960 – 1989 bylo obdobím poměrně intenzivní bytové výstavby. Klesl nedostatek bytů, zvyšování počtu bytů bylo doprovázeno (vzhledem k výchozí nízké kvalitě bytového fondu) zvyšováním kvality bytů – rostla průměrná velikost bytů a zlepšovala se vybavenost. (POLÁKOVÁ, 2006). Analýzou provedenou v této diplomové práci jsem dospěla ke stejným poznatkům. Tato vývojová tendence je pozitivní, v roce 1991 dosáhl počet TOB na 100 CD dokonce svého maxima, nicméně stále nemůže mít každá CD svůj byt.

V druhé kapitole v části Bytová politika je zmíněno, že administrativně přidělový systém je založen na cenách stanovených právním předpisem – neodpovídají nákladům, jsou nižší a uplatňují se ve státních bytech. V této kapitole je také zmíněno, že do roku 1989 nebyla vytvářena motivace obyvatelstva k zajištění vlastního bydlení a ukázalo se, že administrativně přidělový systém bydlení je ekonomicky neudržitelný. (MMR, 2010) Dá se předpokládat, že míra zatížení domácností výdaji na bydlení a výdaji na nájemné proto byla před rokem 1989 menší než po tomto roce a to i vzhledem ke skutečnosti, že po tomto roce byl zahájen proces transformace české ekonomiky a s ní spojený proces deregulace, např. nájemného.

3.3.2 Fyzická a finanční dostupnost bydlení v ČR v podmínkách období po roce 1989

Po listopadu roku 1989 byl nastartován proces transformace české ekonomiky, který sebou přinesl řadu radikálních změn. V oblasti bydlení proběhly zásadní změny zejména v letech 1991 – 1995. Změny byly zaměřené na odstraňování administrativně přidělového bytového systému a položení nejnutnějších základů bytového systému obvyklého v evropských zemích. (POLÁKOVÁ, 2006).

V roce 1991 mělo 100 CD k dispozici 91,5 TOB, nicméně do roku 2001 došlo k celkovému snížení na hodnotu 89,6 TOB. V roce 2001 dosahoval jeden TOB v průměru téměř 50 m², což je více než v roce 1991 (45,87 m²). Celkově došlo v roce 2001, ve vztahu k přecházejícímu SLDB, ke zvýšení podílu TOB 1. kategorie na téměř 90 %, k poklesu podílu TOB ostatních kategorií. Skladba bytového fondu se posunula ve prospěch vlastnického bydlení, a to především na úkor bydlení nájemního a družstevního. K dispozici bylo nejvíce TOB se třemi místnostmi – průměrná obytná plocha na jednu obytnou místnost byla poprvé za celé sledované období vyšší než v roce předcházejícím a činila 18,2 %.

Vzhledem k tomu, že poslední SLDB bylo v roce 2001, je fyzická dostupnost analyzována pouze do tohoto období. V roce 2011 proběhne další SLDB, které sebou přinese významné informace o stavu domovního a bytového fondu, a na základě těchto dat bude možno zhodnotit situaci ve vztahu k předcházejícím obdobím. V publikaci „Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v ČR“ je zpracována prognóza počtu TOB na 100 CD v roce 2010. Podle modelových propočtů a odborného odhadu bude v roce 2010 připadat na 100 CD celkem 90 TOB. (LUX, 2008). Tato skutečnost by představovala velmi malé zlepšení fyzické dostupnosti bydlení z pohledu počtu TOB na 100 CD.

Míra zatížení výdaji na bydlení se za období 1989 – 2003 zvýšila u všech vybraných skupin domácností a to buď dvojnásobně nebo téměř dvojnásobně. Na začátku tohoto období se míra zatížení výdaji na bydlení pohybovala u domácností v rozmezí 8,6 – 13,4 %, na konci období to bylo 16,9 – 25,7 %. Míra zatížení výdaji na nájemné se za období 1989 – 2003 také zvýšila, u většiny domácností o cca polovinu své původní hodnoty. V roce 1989 se rozmezí této míry zatížení domácností pohybovalo od 1,9 % do 3,7 %, v roce 2003 to již bylo od 3,2 – 5,6 %. Míra zatížení domácností výdaji úzce spojenými s bydlením se za sledované období zvýšila více než dvojnásobně. V roce 1989 se tato míra zatížení pohybovala v rozmezí 4 – 8,5 %, v roce 2001 v rozmezí 8 – 14,3 %. Z uvedených skutečností je zřejmý velký rozdíl mezi jednotlivými skupinami domácností, který byl na konci období výraznější než na počátku.

Tab. 3.27 Pořadí domácností podle míry zatížení za období 1989 – 2003 (dle průměru)

Domácnost	Období 1989 – 2003 (bez OSVČ)					
	MZ výdaji na bydlení		MZ výdaji na nájemné		MZ výdaji úzce spojenými s bydlením	
	Průměr	Pořadí	Průměr	Pořadí	Průměr	Pořadí
Průměrná	14,61	4	2,81	4	9,04	4
Zaměstnanců	13,61	3	2,65	3	8,20	3
Zam. s dětmi	13,40	2	2,51	2	8,11	2
Důchodců	20,66	6	4,50	6	14,10	6
10 % DNP	15,76	5	2,94	5	10,84	5
10 % DVP	12,95	1	2,36	1	6,32	1

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Nejméně zatíženou domácností výdaji na bydlení, výdaji na nájemné i výdaji úzce spojenými s bydlením je 10 % domácností s nejvyššími příjmy, naopak nejvíce zatíženou domácností je domácnost důchodců. Jestliže bychom vzali v úvahu i domácnost OSVČ a zpracovali pořadí od roku 1993 – 2003 (neboť údaje o domácnosti OSVČ jsou dostupné až od roku 1993), dostala by se domácnost OSVČ v případě míry zatížení domácností výdaji na bydlení na

čtvrtou pozici, v případě míry zatížení domácností výdaji na bydlení na druhou pozici a v případě míry zatížení domácností výdaji úzce spojenými s bydlením na třetí pozici. Ostatní skupiny domácností by klesly v pořadí o jednu pozici (ve srovnání s tím, co je uvedeno v tabulce 3.27).

Míra zatížení vybraných skupin domácností výdaji na bydlení se v roce 2008 pohybovala v rozmezí 16 – 24,6 %. Míra zatížení vybraných skupin domácností výdaji na nájemné se pohybovala v roce 2008 v rozmezí 2,9 – 7,7 %. Míra zatížení vybraných skupin domácností výdaji úzce spojenými s bydlením se v roce 2008 pohybovala v rozmezí 6,6 – 16,3 %. Platí, že i v období 2006 – 2008 se liší míra zatížení podle sociální skupiny domácností. 10 % domácností s nejvyššími příjmy bylo nejméně zatěžovanou domácností výdaji na bydlení a výdaji úzce spojenými s bydlením. Nejméně zatíženou domácností výdaji na nájemné byla domácnost OSVČ. Nejvíce zatíženou domácností výdaji na bydlení, výdaji na nájemné a výdaji úzce spojenými s bydlením byla domácnost nezaměstnaných.

Tab. 3.28 Pořadí domácností podle míry zatížení za období 2006 – 2008 (dle průměru)

Domácnost	Za období 2006 - 2008					
	MZ výdaji na bydlení		MZ výdaji na nájemné		MZ výdaji úzce spojenými s bydlením	
	Průměr	Pořadí	Průměr	Pořadí	Průměr	Pořadí
Domácnost celkem	19,52	3	3,54	4	11,08	4
Zaměstnanců	17,59	2	3,23	3	9,44	2
OSVČ	20,08	4	2,96	1	10,93	3
Důchodců	25,47	6	4,88	6	16,49	6
10 % DNP	21,57	5	4,34	5	15,00	5
10 % DVP	16,77	1	3,11	2	6,90	1
Nezaměstnaných	25,91	7	6,57	7	17,71	7

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Míra zatížení domácností výdaji na bydlení, výdaji na nájemné, výdaji úzce spojenými s bydlením se zvyšuje, nicméně je důležité vzít v úvahu, že to může vytlačit spotřebu v jiných oblastech. Dle poznatků z provedených analýz je vhodné dále pokračovat ve zlepšování fyzické a finanční dostupnosti bydlení. Současná bytová politika je tímto směrem nastavená.

4 Vývoj dostupnosti bydlení v krajích České republiky

Dostupnost bydlení v krajích ČR bude analyzována a hodnocena opět z pohledu fyzické i finanční dostupnosti bydlení.

Legenda k barevnému zabarvení tabulek uvedených v této kapitole:

	= nadprůměr ČR
	= podprůměr ČR

4.1 Fyzická dostupnost bydlení v krajích ČR

Fyzická dostupnost bydlení bude stejně jako ve 3. kapitole této diplomové práce hodnocena ze dvou základních pohledů – z pohledu kvantitativního a kvalitativního. Vzhledem k tomu, že předmětem této diplomové práce jsou všechny kraje ČR a vzhledem k dostupnosti dat za tyto kraje, bude fyzická dostupnost bydlení v krajích ČR hodnocena za období 1991 a 2001.

4.1.1 Kvantitativní pojetí fyzické dostupnosti bydlení v krajích ČR

Základní obraz o bydlení v krajích ČR poskytují údaje o bytovém fondu – viz následující tabulka. Celkový počet bytů je tvořen byty trvale obydlenými a byty neobydlenými.

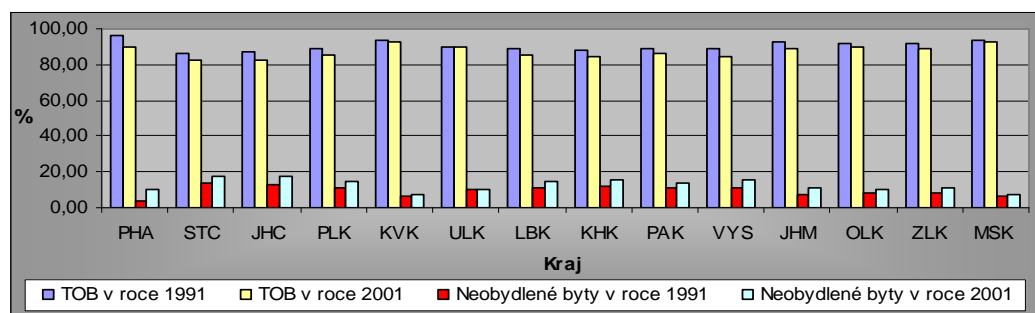
Tab. 4.1 Bytový fond v krajích ČR v letech 1991 a 2001

Kraj / Rok	Byty celkem		Trvale obydlené byty		Neobydlené byty	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Hl. m. Praha	516 293	551 243	495 804	496 940	20 489	54 303
Středočeský	460 396	498 271	398 988	413 060	61 408	85 211
Jihočeský	252 980	279 892	220 802	231 281	32 178	48 611
Plzeňský	227 384	244 476	203 081	208 992	24 303	35 484
Karlovarský	117 862	125 486	110 137	115 913	7 725	9 573
Ústecký	345 198	358 491	309 596	321 928	35 602	36 563
Liberecký	174 710	189 241	155 363	161 830	19 347	27 411
Královéhradecký	225 369	241 699	198 446	204 529	26 923	37 170
Pardubický	197 030	213 069	175 443	182 943	21 587	30 126
Vysočina	194 319	212 687	172 590	179 784	21 729	32 903
Jihomoravský	427 397	454 406	394 301	404 876	33 096	49 530
Olomoucký	241 889	257 457	222 401	230 561	19 488	26 896
Zlínský	214 366	231 247	196 120	204 806	18 246	26 441
Moravskoslezský	482 000	508 628	452 609	470 235	29 391	38 393

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Nejmenší počet bytů i TOB v absolutním vyjádření byl ve sledovaných letech evidován v Karlovarském kraji, naopak nejvyšší počet bytů i TOB byl v kraji hl. m. Praha. Neobydlených bytů bylo nejméně v Karlovarském kraji a nejvíce v kraji Středočeském. Absolutně vzrostl v roce 2001 počet bytů, TOB i neobydlených bytů ve všech krajích.

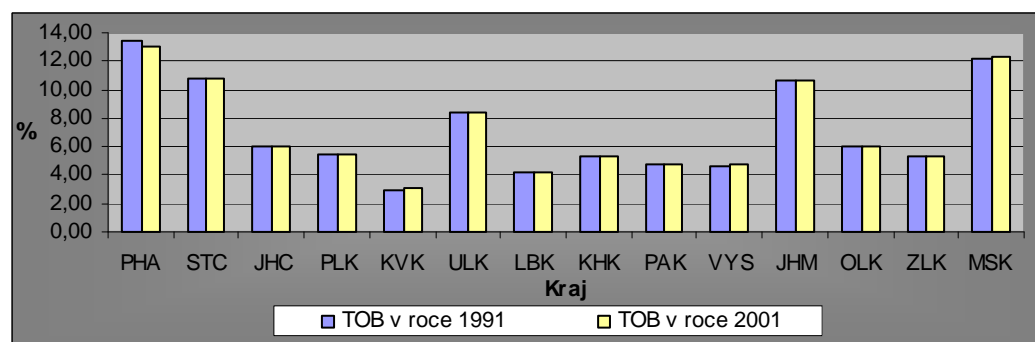
Graf 4.1 Podíl TOB a neobydlených bytů na celkovém počtu bytů (%) v krajích ČR



Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Zajímavý je i pohled na procentní zastoupení TOB a neobydlených bytů na celkovém počtu bytů v krajích ČR. Procentní zastoupení TOB na celkovém počtu bytů v krajích ČR se v roce 2001 oproti roku 1991 snížilo – s výjimkou Ústeckého kraje (nárůst o 0,11 p.b.). Naopak procentní zastoupení neobydlených bytů na celkovém počtu bytů v krajích ČR se zvýšilo – opět s výjimkou Ústeckého kraje. Vyšší procentní zastoupení neobydlených bytů nemusí být negativem, neboť velká část těchto bytů může být obydlena, avšak ne trvale. Např. v roce 2001 se ve všech krajích ČR podílely přechodně obydlené byty na neobydlených bytech 60 % a více (dle údajů Lux, 2008). Dalším důvodem neobydlenosti bytu může být např. změna uživatele, přestavba bytu, neobydlenost po kolaudaci, nezpůsobilý k bydlení, byt slouží k rekreaci aj. (ČSÚ, 2001).

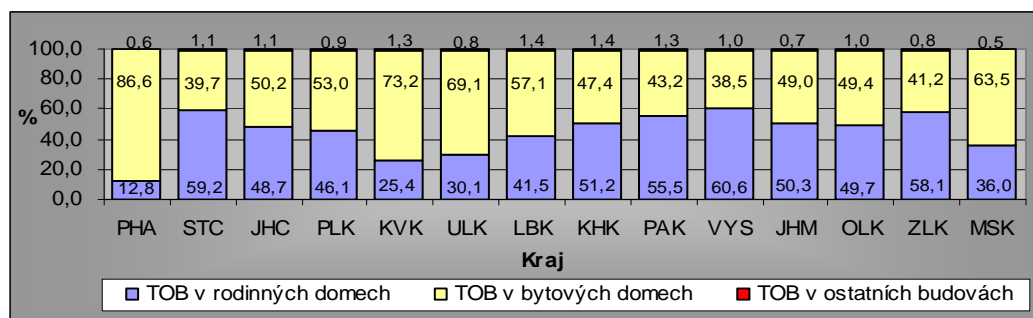
Graf 4.2 Podíl TOB jednotlivých krajů ČR na celkovém počtu TOB v celé ČR (%)



Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Nejvíce TOB je v hl. m. Praze, Moravskoslezském, Středočeském a Jihomoravském kraji. Na druhou stranu, nejméně TOB je v Karlovarském a Libereckém kraji. Podíl TOB jednotlivých krajů České republiky na celkovém počtu TOB ČR v % - viz graf 4.2. Graf 4.3 zobrazuje skladbu TOB podle typu domu (%) v roce 2001. Pro všechny kraje ČR obecně platí, že nejčastěji jsou TOB umístěny v rodinných nebo bytových domech, jen malá část je v ostatních budovách. V hl. m. Praha, Karlovarském, Ústeckém a Moravskoslezském kraji jsou TOB umístěny převážně v bytových domech. Jejich procentní zastoupení je výrazněji vyšší než v ostatních krajích ČR. V kraji hl. m. Praha je téměř 87 % TOB v bytových domech a necelých 13 % v domech rodinných. Naopak v kraji Vysočina je přibližně 60 % TOB v rodinných domech. Vysočinu charakterizují malé vesnice nepříliš vzdálené od místního centra, jímž bývá klidné malé město (KRAJ VYSOČINA, 2008). Jelikož ve vesnicích je typické bydlení v rodinných domech, není toto vyšší procento TOB v rodinných domech překvapující. Relativně vysoké procento TOB v rodinných domech zaznamenává také Středočeský a Zlínský kraj.

Graf 4.3 Skladba TOB podle typu domu (%) v krajích ČR v roce 2001



Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

V příloze č. 8 je uvedena skladba TOB podle typu domu v krajích ČR v letech 1991 a 2001 a změna vyjádřena v p.b. Údaje za kraje hl. m. Praha a Vysočina nebyly za rok 1991 dostupné. Pro sledované kraje je v roce 2001 charakteristická stejná vývojová tendence (ve vztahu k roku 1991). Došlo k nárůstu procentuálního podílu TOB v rodinných domech a k poklesu podílu TOB v bytových domech. Procentuální podíl TOB v ostatních budovách se v jednotlivých krajích měnil jen nepatrně. Jak již bylo zmíněno ve třetí kapitole, v ČR došlo v roce 2001 k nárůstu procentuálního podílu TOB v rodinných domech a k poklesu podílu v bytových domech. Na základě výše zmíněných skutečností lze říci, že se na této situaci podíly všechny sledované kraje ČR.

Demografické údaje o počtu obyvatel a CD je nutné znát pro kvantitativní hodnocení fyzické dostupnosti bydlení poměřující stav bytového fondu k aktuální potřebě bytů. Údaje o počtu obyvatel a CD v jednotlivých krajích ČR v letech 1991 a 2001 jsou uvedeny v příloze č. 9. Konečné hodnoty ukazatelů vyjadřujících fyzickou dostupnost bydlení v krajích ČR jsou uvedené v tabulce 4.2.

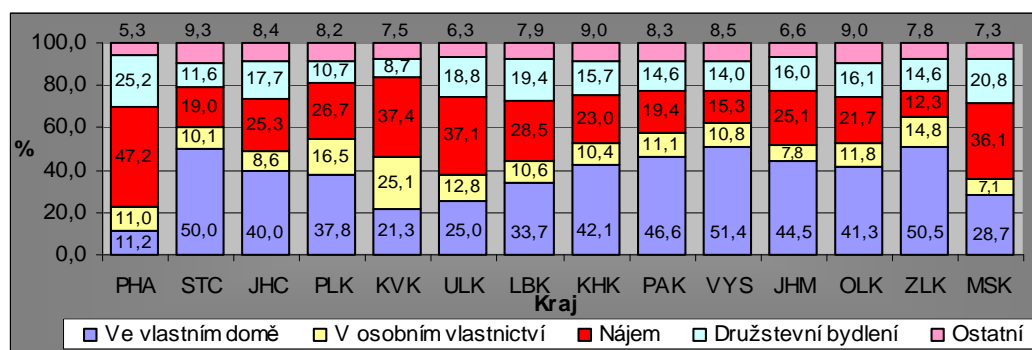
V roce 1991 připadalo na 1000 obyvatel nejvíce bytů v kraji hl. m. Praha (425), nejméně ve Zlínském kraji (359). V roce 2001 připadalo na 1000 obyvatel nejvíce bytů opět v kraji hl. m. Praha (471) a nejméně ve Zlínském kraji (389), nicméně počet bytů byl již vyšší. Celkově došlo ve všech krajích ČR k nárůstu počtu bytů na 1000 obyvatel. V podstatě stejná situace je i z pohledu počtu TOB na 1000 obyvatel. V roce 1991 i 2001 bylo nejvíce TOB na 1000 obyvatel v kraji hl. m. Praha, nejméně ve Zlínském kraji a platí, že celkově došlo ve všech krajích ČR k nárůstu počtu TOB na 1000 obyvatel. Jiná situace nastává, jestliže vztáhneme počet TOB na 100 CD. V roce 1991 je Ústecký kraj charakteristický nejvyšším počtem TOB na 100 CD, v roce 2001 je to již hl. m. Praha. Naopak nejnižší počet TOB na 100 CD byl v roce 1991 evidován ve Zlínském kraji, v roce 2001 v Karlovarském kraji. Celkově došlo ve všech krajích ČR, s výjimkou kraje hl. m. Praha, k poklesu počtu TOB na 100 CD. Barevné zabarvení tabulky podává informaci o tom, které kraje jsou nad průměrem nebo pod průměrem ČR (tmavší barva = nadprůměr, světlejší barva = podprůměr).

Tab. 4.2 Počet bytů, TOB na 1000 obyvatel a počet TOB na 100 CD v krajích ČR

Kraj / Rok	Byty na 1000 obyvatel		TOB na 1000 obyvatel		TOB na 100 CD	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Hl. m. Praha	425,22	471,51	408,35	425,06	90,59	90,71
Středočeský	413,70	443,90	358,52	367,99	90,81	88,99
Jihočeský	406,14	447,64	354,48	369,89	92,81	90,50
Plzeňský	407,27	443,95	363,74	379,51	91,90	89,92
Karlovarský	390,29	412,32	364,71	380,86	93,03	87,55
Ústecký	418,70	437,07	375,51	392,49	95,10	90,40
Liberecký	410,97	441,96	365,46	377,94	92,26	89,29
Královehradecký	407,68	438,88	358,98	371,38	92,48	89,64
Pardubický	387,31	419,20	344,87	359,92	92,20	89,42
Vysočina	372,92	409,64	331,22	346,26	90,71	90,15
Jihomoravský	375,95	402,94	346,84	359,02	89,77	88,88
Olomoucký	376,31	402,67	345,99	360,61	90,30	89,66
Zlínský	359,13	388,64	328,56	344,21	89,08	88,29
Moravskoslezský	375,60	400,66	352,70	370,42	91,83	89,72
ČR	395,76	426,81	359,70	374,16	91,46	89,63

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Graf 4.4 Skladba TOB podle právního typu užívání (%) v krajích ČR v roce 2001



Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Jelikož údaje za rok 1991 nejsou pro všechny kraje dostupné, jsou v grafu 4.4 uvedeny hodnoty týkající se alespoň roku 2001. Dvěma nejčastějšími právními typy užívání jsou, téměř ve všech krajích ČR, bydlení nájemní a bydlení ve vlastním domě. Výjimkou jsou tři kraje ČR. Jedním z těchto krajů je kraj hl. m. Praha, kde dvěma nejčastějšími právními typy užívání jsou bydlení nájemní a bydlení družstevní, dále kraj Karlovarský, kde převažuje bydlení nájemní a bydlení v osobním vlastnictví, a posledním zmíněným krajem je kraj Zlínský s bydlením ve vlastním domě a v osobním vlastnictví. Kraj hl. m. Praha je charakteristický relativně vysokým procentním zastoupením nájemního bydlení.

4.1.2 Kvalitativní pojetí fyzické dostupnosti bydlení v krajích ČR

Kvalitu bydlení lze vyjádřit pomocí několika ukazatelů, nicméně ne vždy jsou dostupná data za všechny kraje nebo za oba sledované roky. Údaje o bytových kategoriích a technické vybavenosti bytů jsou za všechny kraje k dispozici za rok 2001. Ve všech krajích ČR je více než 80 % TOB I. kategorie, u čtyř krajů ČR dokonce více než 90 % (kraj hl. m. Praha, Jihomoravský, Zlínský a Moravskoslezský). V hl. m. Praha je jen velmi malé procento TOB IV. kategorie, tj. 0,2 %, nicméně ve Středočeském kraji je relativně nejvyšší procento TOB IV. kategorie, tj. 2,5 %. Co se týká technické vybavenosti bytů, ve všech krajích ČR má vodovod v bytě cca 97 - 99 % TOB, vlastní koupelnu a splachovací záchod má také více než 90 % TOB. Mezi jednotlivými kraji existují relativně větší rozdíly z pohledu vybavenosti plynem (rozmezí 35 – 82 % TOB) a z pohledu vybavenosti ústředním (etážovým) topením (rozmezí 75 – 89 % TOB). Nejvyšší procento TOB vybavených plynem je zaznamenáno v Jihomoravském kraji, naopak nejmenší v kraji Jihočeském. Konkrétní hodnoty týkající se bytových kategorií a technické vybavenosti bytů jsou uvedeny v příloze č. 10.

Kvalitu bydlení lze také vyjádřit prostřednictvím počtu obytných místností trvale obydleného bytu. Jak již bylo zmíněno ve 3. kapitole této diplomové práce, má v ČR v roce 2001 přibližně 14 % TOB pouze jednu místnost, 31 % TOB dvě místnosti, 35 % TOB tři obytné místnosti a 19 % TOB čtyři místnosti a více. Ve vztahu k roku 1991 došlo v roce 2001 k nárůstu podílu TOB se 3 místnostmi a k nárůstu podílu TOB se 4 a více místnostmi, ostatní zmíněné podíly TOB v ČR se snížily.

Vzhledem ke skutečnosti, že za rok 1991 a 2001 nebyly dostupné hodnoty za všechny kraje ČR, jsou v následující tabulce uvedeny pouze některé kraje ČR a na základě jejich hodnot bude zhodnocen vývoj v roce 2001 ve vztahu k přecházejícímu SLDB. Téměř ve všech sledovaných krajích ČR je charakteristický pokles podílu TOB s 1 obytnou místností a se 2 pokoji a nárůst podílu TOB s vyšším počtem pokojů. Obecně také platí, že ve všech sledovaných krajích převažují buď TOB se 2 pokoji nebo se 3 pokoji. Podíl TOB s 5 a více pokoji je relativně nejnižší ve všech sledovaných krajích, a to v obou sledovaných letech.

Tab. 4.3 Struktura TOB podle počtu obytných místností v krajích ČR v %

Kraj / Rok	TOB s 1 pokojem		TOB se 2 pokoji		TOB se 3 pokoji		TOB se 4 pokoji		TOB s 5 a více pokoji	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Středočeský	11,4	9,6	32,3	29,8	34,2	35,2	13,3	14,2	8,8	9,9
Jihočeský	13,2	12,4	30,4	28,4	36,6	37,2	12,6	13,0	7,2	7,8
Plzeňský	14,8	13,2	32,5	30,9	34,3	35,5	12,1	12,6	6,3	6,7
Ústecký	15,1	14,7	34,7	33,9	34,6	34,7	11,1	11,1	4,5	4,7
Liberecký	17,3	15,6	28,2	28,5	35,5	35,9	11,6	11,6	7,4	7,3
Pardubický	14,5	12,3	29,0	28,1	35,1	36,8	12,9	13,2	8,6	8,7
Jihomoravský	13,1	12,1	30,6	29,2	33,1	34,0	13,3	14,0	9,8	10,1
Olomoucký	11,5	10,5	31,4	30,5	37,1	38,1	11,9	12,4	7,4	7,8
Moravskoslezský	12,3	11,9	33,5	33,1	36,9	37,6	10,6	10,4	6,8	6,4

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

V následující tabulce jsou uvedeny důležité ukazatele pomocí nichž lze hodnotit úroveň bydlení v krajích ČR – obytná plocha v m² na TOB a na osobu, počet obyvatel na TOB a počet CD na TOB. Barevné zabarvení tabulky znázorňuje hodnoty vyšší nebo nižší než je průměr celé ČR (tmavší barva = nadprůměr, světlejší barva = podprůměr). Ústecký kraj je krajem, který se v roce 1991 a 2001, jako jediný nachází pod průměrem ČR z pohledu všech vybraných ukazatelů. Podprůměrných hodnot dosahuje také kraj hl. m. Praha (výjimkou je ukazatel počtu CD na TOB v roce 1991) a kraj Karlovarský (výjimkou je ukazatel počtu CD na TOB v roce 2001).

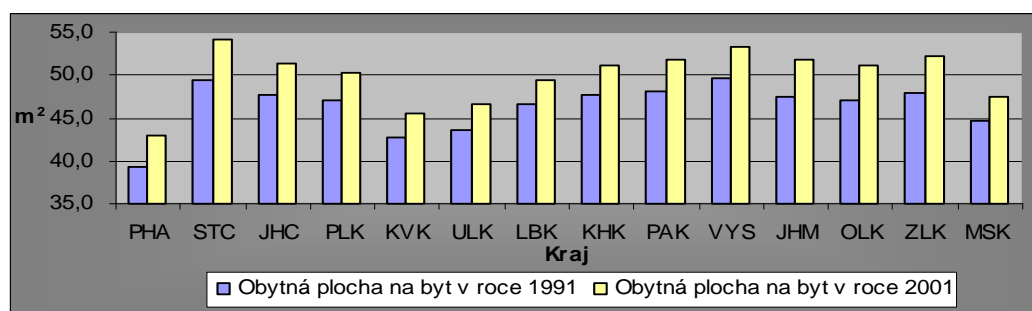
Tab. 4.4 Vybrané ukazatele vyjadřující úroveň bydlení v krajích ČR

Kraj / Rok	Obytná plocha v m ² na TOB		Obytná plocha v m ² na osobu		Počet obyvatel na TOB		Počet CD na TOB	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Hl. m. Praha	39,30	43,00	16,1	18,3	2,44	2,33	1,10	1,10
Středočeský	49,40	54,07	17,8	19,9	2,77	2,68	1,10	1,12
Jihočeský	47,70	51,34	17,0	18,9	2,80	2,68	1,08	1,11
Plzeňský	47,10	50,30	17,1	19,2	2,75	2,60	1,09	1,11
Karlovarský	42,70	45,62	15,7	17,5	2,74	2,58	1,07	1,14
Ústecký	43,60	46,52	16,5	18,5	2,64	2,49	1,05	1,11
Liberecký	46,60	49,50	17,1	18,7	2,72	2,61	1,08	1,12
Královehradecký	47,70	51,20	17,2	19,0	2,77	2,66	1,08	1,12
Pardubický	48,10	51,87	16,7	18,7	2,88	2,75	1,08	1,12
Vysočina	49,58	53,21	16,5	18,4	3,00	2,86	1,10	1,11
Jihomoravský	47,46	51,80	16,5	18,7	2,87	2,76	1,11	1,13
Olomoucký	46,98	51,07	16,4	18,5	2,87	2,73	1,11	1,12
Zlínský	47,94	52,14	15,9	18,0	3,04	2,87	1,12	1,13
Moravskoslezský	44,63	47,44	15,8	17,7	2,82	2,66	1,09	1,11
Česká republika	45,87	49,54	16,6	18,6	2,78	2,67	1,09	1,12

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty počtu CD na TOB

Vývoj v roce 2001 ve vztahu k přecházejícímu SLDB lze vyjádřit jednotně pro všechny kraje ČR. Dochází k nárůstu obytné plochy v m² na TOB o 2,8 – 4,7 m², přičemž nejvyšší nárůst byl v absolutním vyjádření ve Středočeském kraji, nejnižší nárůst v kraji Moravskoslezském. Obytná plocha v m² na osobu také narůstá ve všech krajích ČR o 1,6 – 2,2 m², přičemž nejvyšší nárůst byl v absolutním vyjádření v Jihomoravském kraji a nejnižší v kraji Libereckém. Počet obyvatel na TOB se ve všech krajích ČR nepatrně snižoval (o 0,1 – 0,17 obyvatel). Ukazatel počtu CD na TOB zaznamenal ve všech krajích ČR, s výjimkou hl. m. Prahy, nárůst. Nárůst však byl velmi malý (maximálně o 0,07 CD). Vývoj vybraných ukazatelů velmi dobře znázorňují i následující grafy. Z grafu 4.5 je dobře viditelná změna sledovaného ukazatele – tedy nárůst průměrné obytné plochy na TOB ve všech krajích.

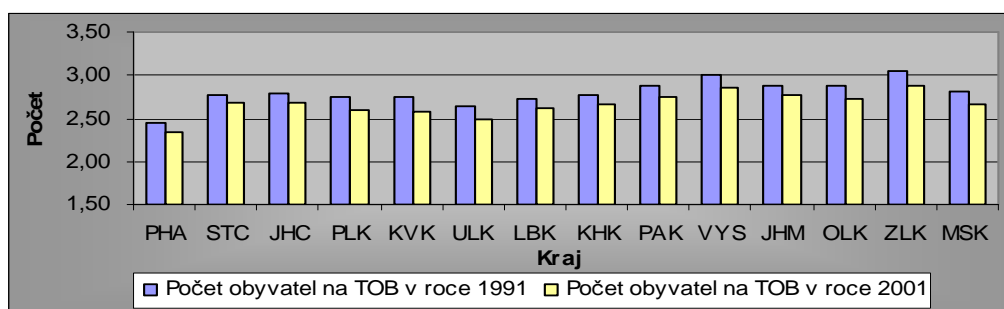
Graf 4.5 Průměrná obytná plocha v m² na TOB v krajích ČR v letech 1991 a 2001



Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Graf 4.6 znázorňuje vývoj počtu obyvatel na TOB v krajích ČR – dochází ke snižování počtu obyvatel na TOB, přičemž nejnižší počet obyvatel na TOB je v hl. m. Praha, naopak nejvyšší je ve Zlínském kraji a následně v kraji Vysočina. Pokles tohoto ukazatele není tak výrazný, jako nárůst průměrné obytné plochy v m² na TOB v jednotlivých krajích ČR.

Graf 4.6 Počet obyvatel na TOB v krajích ČR v letech 1991 a 2001



Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

TOB je velmi důležité zhodnotit také z pohledu období výstavby, neboť i z některých televizních pořadů zaměřených na bydlení nebo z internetových článků, lze vypozařovat problém z pohledu stáří daného bytu – např. nekvalitní rozvody sítí, nekvalitní materiály a celková zastaralost bytů. V publikaci Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v ČR (LUX, 2008) je sledován podíl TOB (%) v rozčlenění na tyto období výstavby: do roku 1945, 1946 – 1970, 1971 – 1990, 1991 – 2001 a nezjištěno. Dle konkrétních hodnot uvedených ve zmíněné publikaci, převažuje v roce 2001 situace, kdy ve většině krajů ČR je nejvíce TOB postaveno v letech 1971 – 1990, výjimkou je kraj hl. m. Praha (nejvíce TOB s obdobím výstavby do roku 1945), dále kraj Karlovarský a Moravskoslezský (nejvíce TOB s obdobím výstavby 1946 – 1970).

Trvale obydlených bytů s obdobím výstavby 1991 – 2001 není mnoho. V procentním vyjádření se množství těchto bytů pohybuje ve všech krajích ČR v rozmezí 6,1 – 10 % TOB, přičemž hodnota 6,1 % TOB byla evidována v Ústeckém kraji, zatímco hodnota 10 % TOB v kraji Pardubickém. (LUX, 2008)

Celkově v ČR bylo v roce 2001 evidováno nejvíce TOB postavených v letech 1971 – 1990, dále pak v letech 1946 – 1970, třetí pomyslnou příčku obsadily TOB postavené do roku 1945 a nejmenší počet TOB bylo těch, které byly postaveny v letech 1991 – 2001.

4.2 Finanční dostupnost bydlení v krajích ČR

Hodnocení finanční dostupnosti bydlení v krajích ČR není snadnou záležitostí, velmi záleží na tom, z jakých zdrojů použijeme data. Informace o tržním nájemném poskytuje například Institut regionálních informací, s.r.o., nicméně získání dat za některé roky je zpoplatněno. Z tohoto důvodu je předmětem diplomové práce hodnocení finanční dostupnosti vlastnického bydlení v krajích ČR s využitím indikátoru price-to-income ratio (dále jen P/I). Konkrétně je hodnocena finanční dostupnost bytu o výměře 50 m². Průměrná základní cena bytu v Kč za m² v jednotlivých krajích ČR je pro účely této diplomové práce vypočítána z hodnot základních cen bytu v Kč za m² uvedených v přílohách č. 3 Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 151/2007 Sb. (ceny bytu pro rok 2008) a č. 214 / 2008 Sb. (ceny bytu pro rok 2009). Vypočítané hodnoty průměrné základní ceny bytu v Kč za m² a jejich přepočet na byt o výměře 50 m² v jednotlivých krajích ČR jsou uvedeny v následující tabulce. Je nutné si uvědomit, že hodnoty vyjadřují průměr – tzn. ve větších městech jsou hodnoty vysoce nadprůměrné. Údaje o průměrné hrubé roční mzdě v Kč jsou vypočítány z měsíčních hodnot uvedených na ČSÚ. Průměrná čistá roční mzda v Kč je vypočítána způsobem uvedeným v příloze č. 11. Tyto údaje o mzdách jsou opět uvedeny v následující tabulce.

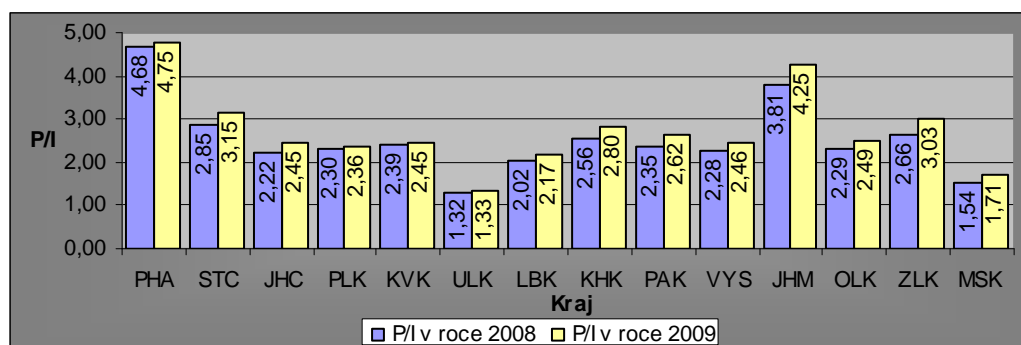
Tab. 4.5 Data potřebná pro výpočet indikátoru P/I

Kraj / Rok	Průměrná hrubá roční mzda v Kč		Průměrná čistá roční mzda v Kč		Průměrná základní cena bytu v Kč za m ²		Průměrná základní cena bytu o výměře 50 m ² v Kč	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Hl. m. Praha	341 112	356 712	254 237	270 627	23 797	25 692	1 189 850	1 284 600
Středočeský	263 340	273 348	201 936	213 189	11 518	13 412	575 900	670 600
Jihočeský	239 088	246 852	185 636	194 932	8 250	9 543	412 500	477 150
Plzeňský	252 348	265 764	194 554	207 954	8 953	9 834	447 650	491 700
Karlovarský	227 904	236 796	178 115	187 993	8 520	9 197	426 000	459 850
Ústecký	243 864	255 912	188 840	201 165	4 971	5 342	248 525	267 100
Liberecký	244 980	252 828	189 591	199 051	7 643	8 626	382 150	431 300
Královehradecký	237 396	247 452	184 501	195 346	9 441	10 943	472 050	547 150
Pardubický	236 916	243 564	184 170	192 666	8 670	10 082	433 500	504 100
Vysočina	240 900	244 212	186 847	193 108	8 502	9 512	425 100	475 600
Jihomoravský	252 804	264 156	194 862	206 852	14 837	17 565	741 850	878 250
Olomoucký	234 624	243 468	182 630	192 595	8 372	9 573	418 600	478 650
Zlínský	237 696	240 588	184 703	190 617	9 824	11 556	491 200	577 800
Moravskoslezský	250 944	258 288	193 610	202 801	5 966	6 942	298 300	347 100

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Konkrétní hodnoty indikátoru P/I v jednotlivých krajích ČR vyjadřuje následující grafické zobrazení zmíněného indikátoru.

Graf 4.7 Vývoj hodnoty P/I v krajích ČR v letech 2008 - 2009



Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

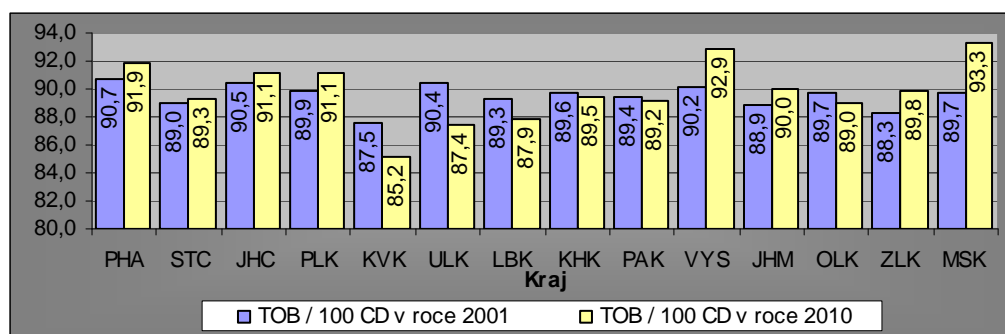
Z grafu je vidět, že v roce 2009 se hodnota indikátoru P/I ve všech krajích ČR zvýšila, což vyjadřuje skutečnost, že se finanční dostupnost vlastnického bydlení v krajích snížila.

4.3 Závěrečné zhodnocení fyzické a finanční dostupnosti bydlení v krajích ČR

Celkově platí, že ve všech krajích ČR roste ve sledovaných letech v absolutním vyjádření počet bytů, TOB a neobydlených bytů. Podíl TOB na celkovém počtu bytů se téměř ve všech krajích ČR snižuje a roste podíl bytů neobydlených. Velká část neobydlených bytů je obydlená, avšak ne trvale. V krajích ČR došlo v roce 2001 ve vztahu k předcházejícímu SLDB k nárůstu podílu TOB v rodinných domech a k poklesu podílu TOB v bytových domech. Ve sledovaných krajích ČR narůstá v roce 2001 podíl TOB s vyšším počtem obytných místností, klesá podíl TOB s 1 obytnou místností a se 2 pokoji. Nejvíce TOB je v jednotlivých krajích postaveno v období 1971 – 1990, nicméně velká část TOB je postavena před rokem 1945.

Fyzická dostupnost bydlení se z pohledu ukazatele počtu TOB na 1000 obyvatel zlepšuje, neboť hodnoty tohoto ukazatele se v roce 2001 (ve vztahu k předcházejícímu SLDB) zvýšily ve všech krajích ČR. Nicméně z pohledu ukazatele počtu TOB na 100 CD nedochází ke zlepšení fyzické dostupnosti bydlení, ale naopak k jejímu zhoršení – 100 CD má v roce 2001 k dispozici menší množství TOB (s výjimkou kraje hl. m. Praha). Celkově se v krajích zvyšuje průměrná obytná plocha (m^2) na jeden TOB i na osobu. Počet obyvatel na TOB se nepatrně snižoval ve všech krajích ČR, počet CD na TOB se zvyšoval, nicméně nárůst byl velmi malý. Odhad počtu TOB na 100 CD v roce 2010 je uveden v následujícím grafu.

Graf 4.8 Počet TOB na 100 CD v roce 2001 a odhad hodnoty v roce 2010



Zdroj: LUX, 2008. vlastní zpracování

Z pohledu finanční dostupnosti vlastnického bydlení v krajích ČR byl ve sledovaných letech zaznamenán nárůst ukazatele price-to-income ratio, což indikuje snížení dostupnosti bydlení. Je však důležité mít stále na mysli, že výpočet byl proveden z průměrných hodnot jednotlivých krajů, hodnota P/I bude ve skutečnosti ve velkých městech, nebo v menších vesnicích jiná. Kraj hl. m. Praha a kraj Jihomoravský vykazují nižší finanční dostupnost vlastnického bydlení než ostatní kraje ČR. Tato situace je způsobena především vysokými cenami bytů v centru Prahy a městě Brno.

5 Závěr

Zjištěné poznatky z jednotlivých dílčích analýz jsou velmi zajímavé, i když výsledky týkající se fyzické dostupnosti bydlení nejsou nejaktuálnější – důležitý však je nastavený vývojový trend.

Dle analýzy vybraných ukazatelů vyjadřujících kvantitativní fyzickou dostupnost bydlení v ČR lze říci, že obyvatelé ČR mají k dispozici stále rostoucí množství bytů i trvale obydlených bytů. Z tohoto pohledu by se mohlo zdát, že kvantitativní fyzická dostupnost bydlení se v ČR zlepšuje. Nicméně, dle mého názoru, má lepší vypovídací schopnost ukazatel počtu TOB na 100 CD. Dle zmíněného ukazatele již není vývoj tak pozitivní, neboť ve sledovaných letech docházelo střídavě ke zlepšení, nebo ke zhoršení fyzické dostupnosti bydlení. Ve všech sledovaných letech však platí, že některé cenové domácnosti sdílejí společně jeden trvale obydlený byt. Z pohledu kvalitativního dochází v ČR také k vývoji dá se říci pozitivnímu, a to především z pohledu toho, že cenové domácnosti mají k dispozici stále větší množství vícepokojových TOB s narůstající celkovou obytnou plochou. Pokud se podíváme na obyvatelé TOB jako na jedince, lze konstatovat, že se jejich pohodlí z pohledu obytné plochy, kterou mají k dispozici, také zlepšuje. Poslední skutečností týkající se fyzické dostupnosti bydlení v ČR, kterou je ještě vhodné zmínit, je fakt, že celková vybavenost trvale obydlených bytů se zlepšuje.

Z provedené analýzy vyplývá, že bydlení je stále více a více nákladné, neboť podíl těchto výdajů na celkových výdajích domácností roste. Během období 1989 – 2003 se míra zatížení výdaji na bydlení zdvojnásobila u všech sociálních skupin domácností. Toto období je velmi vhodné pro zhodnocení vývojové tendence příslušné míry zatížení. Aktuálnost nám však lépe vyjadřuje období 2006 – 2008. Oproti předešlému období došlo během těchto tří let, s výjimkou jedné sociální skupiny domácností, k mírnému poklesu míry zatížení výdaji na bydlení. Nejvíce zatěžovanými domácnostmi jsou obecně domácnosti s nízkými příjmy.

Vývoj fyzické dostupnosti bydlení je v jednotlivých krajích ČR srovnatelný s vývojem celorepublikovým. Z celkového počtu bytů v ČR je jich nejvíce v kraji hl. m. Prahy, nejméně v kraji Karlovarském. Při přepočtu TOB na obyvatele a cenové domácnosti je bydlení nejdostupnější v kraji hl. m. Praha, naopak nejméně dostupné je v kraji Zlínském.

S ohledem na vývoj indikátoru price-to-income ratio v roce 2008 a 2009, došlo ve všech krajích ČR k nárůstu jeho hodnoty, což pro obyvatele ve skutečnosti znamená snížení finanční dostupnosti vlastnického bydlení. Ze srovnání jednotlivých krajů ČR vyplynulo, že vlastnické bydlení je finančně nejdostupnější pro obyvatelstvo v Ústeckém kraji, naopak finančně nejméně dostupné vlastnické bydlení je v kraji hl. m. Praha.

Data vyjadřující fyzickou dostupnost bydlení v ČR i v jednotlivých krajích mají relativně dobrou vypovídací schopnost. Z opačného hlediska, finanční dostupnost bydlení v ČR i v jednotlivých krajích je nutné hodnotit velmi opatrně. Údaje jsou uváděny v průměrných hodnotách, což může v některých případech znamenat velké zkreslení. Proto by bylo dle mého názoru vhodnější zaměřit se na územní celky jednotlivých krajů a na základě toho vyvodit určité, jistě přesnější, závěry.

Celkově není vývoj finanční dostupnosti bydlení příliš příznivý, dochází ke stále většímu a většímu zatížení domácností výdaji na bydlení. Na druhé straně, vývojový trend fyzické dostupnosti bydlení, je relativně pozitivní. Nicméně stále je co zlepšovat. V evidenci přetrvává velké množství nepříliš kvalitních bytů, pro některé z nás dokonce nepředstavitelné k běžnému životu. Velmi zajímavá data jistě přinese další sčítání lidu, domů a bytů, které proběhne v roce 2011. Na základě získaných poznatků bude možné zhodnotit, zda nastavený trend pokračuje.

Seznam použité literatury

Česko. Ministerstvo pro místní rozvoj. Sdělení č. 151, vydané podle § 4 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů*, Česká republika. 2007. Dostupné z <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Kalkulacka-najemneho/Kalkulacka-pro-zvyseni-najemneho-v-roce-2008>.

Česko. Ministerstvo pro místní rozvoj. Sdělení č. 214 ze dne 11. června 2008, vydané podle § 4 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In *Sbírka zákonů*, Česká republika. 2008. Dostupné z <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Kalkulacka-najemneho/Kalkulacka-pro-jednostranne-zvyseni-najemneho-2009>

Český statistický úřad [on-line]. [cit. 2009-03-24]. Dostupné z <http://www.czso.cz>.

Český statistický úřad. *Příjmy, vydání a spotřeba domácností statistiky rodinných účtů* [on-line]. [cit. 2009-03-24]. Dostupné z <http://www.czso.cz>.

Český statistický úřad. *Retrospektivní údaje statistiky rodinných účtů za období 1989 - 2003* [on-line]. [cit. 2009-03-24]. Dostupné z <http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/p/3011-05>

JUREČKA V. a kol. *Makroekonomie*. 1. vydání. Ostrava: VŠB-TUO, 2004. 312s. ISBN 80-248-0530-8.

KRAJ VYSOČINA. *Vítejte na Vysočině* [on-line]. [cit. 2009-03-24]. Dostupné z http://www.kr-vysocina.cz/vismo5/dokumenty2.asp?id_org=450008&id=4000086&p1=1205.

KŘEČEK, Stanislav. *222 otázek a odpovědí k nájemnímu bydlení v ČR*. 1. vydání, Praha, 2008. 232 s. ISBN 978-80-87212-04-2.

LUX, Martin; KUDA, František (eds.). *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v ČR*. 2. vydání, Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2008. 193 s. ISBN 978-80-7330-149-1.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Bytová politika* [on-line]. [cit. 2009-03-24]. Dostupné z <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Koncepce bytové politiky z roku 2005* [on-line]. [cit. 2009-03-24]. Dostupné z <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-z-r--2005-%281%29>

DONNER, Christian. *Bytové politiky v zemích Evropské unie: stručný výtah z první části studie* [online]. Vienna, 2000 [cit. 2009-01-11]. Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-%281%29/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian>.

ONDRUŠKOVÁ, Hana. *Paternalismus a otázka omezené racionality: Svoboda znamená i svobodu rozhodnout se špatně* [online]. Praha, 2009 [cit. 2010-02-25]. Seminární práce.

Vysoká škola ekonomická, Fakulta národohospodářská. Dostupný z http://nf.vse.cz/workshop_admin/files/1240997774-6-2-b5401.pdf.

Osobní vlastnictví versus družstevní byt [on-line]. ©2002-2007, [cit. 2009-03-24]. Dostupné z <http://www.vseprobydleni.cz/clanek.php?id=727>.

POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

PORTÁL SDRUŽENÍ EUROPEUM. *Bytová politika a vstup České republiky do Evropské unie*. [on-line]. [cit. 2009-03-24]. Dostupné z: http://www.europeum.org/disp_article.php?aid=396.

Vlastnické bydlení [on-line]. ©2006-2008, [cit. 2009-03-24]. Dostupné z <http://hypoindex.cz/clanky/kdy-zacnou-znovu-rust-ceny-ceskych-nemovitosti/>

ZVÁNOVEC, Vít; KOTRBA, Štěpán. Rozporuplná sociální doktrína aneb dohoda před volbami má platnost pouze do voleb. *Britské listy* [online]. 2002, [cit. 2009-03-24]. Dostupný z <http://www.blisty.cz/art/9844.html>. ISSN 1213-1792.

Seznam zkratek

CD	Cenzová domácnost
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
D _{důch}	Domácnost důchodců
D _{OSVČ}	Domácnost osob samostatně výdělečně činných
D _{prům}	Domácnost průměrná
D _{s nejniž. př.}	10 % domácností s nejnižšími příjmy
D _{s nejvyš. př.}	10 % domácností s nejvyššími příjmy
D _{zam}	Domácnost zaměstnanců
D _{zam s dětmi}	Domácnost zaměstnanců s dětmi
DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
FO	Fyzická osoba
hl. m.	Hlavní město
JHC	Jihočeský kraj
JHM	Jihomoravský kraj
KHK	Královohradecký kraj
KVK	Karlovarský kraj
LBK	Liberecký kraj
mil.	Milión, milióny
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MSK	Moravskoslezský kraj
OLK	Olomoucký kraj
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
p.b.	Procentní bod
PAK	Pardubický kraj
PHA	Kraj hl. m. Praha
PLK	Plzeňský kraj
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SRÚ	Statistika rodinných účtů
STC	Středočeský kraj

TOB	Trvale obydlený byt/y
ULK	Ústecký kraj
VYS	Kraj Vysočina
10 % DNP	10 % domácností s nejnižšími příjmy
10 % DVP	10 % domácností s nejvyššími příjmy

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....
Adresa trvalého pobytu studenta

.....
jméno a příjmení studenta

Seznam příloh

- Příloha č. 1:** Vybrané metodické vysvětlivky platné pro SLDB v roce 2001
- Příloha č. 2:** TOB podle počtu obytných místností a typu domu
- Příloha č. 3:** Skladba TOB podle kategorií a technická vybavenost bytů v ČR
- Příloha č. 4:** Průměrný počet členů na příslušnou domácnost
- Příloha č. 5:** Příjmy a výdaje vybraných skupin domácností v letech 1989 - 2003
- Příloha č. 6:** Výdaje na bydlení a nájemné vybraných skupin domácností v letech 1989 – 2003
- Příloha č. 7:** Příjmy a výdaje (celkové, na bydlení, na nájemné) vybraných skupin domácností v letech 2006 – 2008
- Příloha č. 8:** Skladba TOB podle typu domu v krajích ČR v letech 1991 a 2001 a vývoj v p.b.
- Příloha č. 9:** Počet obyvatel a CD v krajích ČR v letech 1991 a 2001
- Příloha č. 10:** Skladba TOB podle kategorií a technická vybavenost bytů v krajích ČR
- Příloha č. 11:** Výpočet průměrné čisté roční mzdy v krajích ČR v letech 2008 - 2009

Příloha č. 1: Vybrané metodické vysvětlivky platné pro SLDB v roce 2001

Vybrané metodické vysvětlivky platné pro SLDB v roce 2001

Domácnost	
Bytová	Tvoří ji osoby žijící společně v jednom bytě.
Hospodařící	Tvoří společně bydlící osoby, které na Bytovém listu uvedly, že společně hospodaří, tj. společně hradí hlavní výdaje domácnosti (strava, náklady na bydlení aj). Podnájemníci a jejich rodiny tvoří vždy samostatnou hospodařící domácnost. Hospodařící domácnost může být tvořena jednou, nebo více domácnostmi cenзовými.
Cenzová	<p>Je tvořena z osob společně bydlících v jednom bytě na základě jejich příbuzenských nebo jiných vztahů v rámci jedné hospodařící domácnosti. Je to základní jednotka, která se dále nečlení. Rozlišují se čtyři základní typy cenзовých domácností:</p> <ul style="list-style-type: none"> domácnost rodinná - úplná rodina (manželský pár, druh a družka - tzv. faktické manželství - bez dětí, s dětmi) domácnost rodinná - neúplná rodina (jeden rodič s alespoň 1 dítětem) vícečlenná nerodinná domácnost (dvě nebo více osob příbuzných i nepříbuzných, společně hospodařících, které netvoří rodinnou dom.) domácnost jednotlivce <p>Součástí rodinných domácností mohou být i další osoby, pokud hospodaří s příslušnou rodinnou cenзовou domácností, netvoří samostatnou rodinu, nebo nejsou podnájemníky.</p>
Závislé dítě	Je každá osoba, která má k osobě v čele cenзовой domácnosti vztah: syn, dcera, je ekonomicky neaktivní a je ve věku 0 - 25 let.
Domy	
Počet domů	Všechny domy určené k bydlení (obydlené i neobydlené), objekty s byty a ubytovací zařízení bez bytu, pokud slouží k dlouhodobému nebo trvalému ubytování. Patří zde rodinné domy, bytové domy, domovy mládeže, internáty, dětské domovy, ústavy nápravné a výchovné péče, domovy důchodců, penziony pro důchodce, ústavy pro tělesně a mentálně postižené, kláštery a konventy (objekty s ubytovacími prostorami pro členy řeholních řádů a kongregací), provozní budovy s bytem apod.
Druh domu	<p>rodinný dům - má maximálně tři samostatné byty, nejvíce dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Mezi rodinné domy patří rovněž rekreační chalupy nevyčleněné z bytového fondu, využívané k rekreaci. Rodinný dům může být: samostatný (nepřiléhá žádnou obvodovou zdi nebo její část k domu na sousedící parcele), dvojdomek (má společnou část obvodové zdi s rodinným domem na sousedící parcele), řadový (alespoň tři rodinné domy k sobě přiléhají částí obvodové zdi).</p> <p>bytový dům - má více bytů přístupných ze společné chodby nebo schodiště a nejde o rodinný dům, počet podlaží není určující. Mezi bytové domy patří také vily, které nesplňují podmínky rodinného domu.</p> <p>ostatní budovy – zahrnují budovy kromě rodinných a bytových domů.</p>
Trvale obydlený	Je dům, ve kterém je alespoň jeden trvale obydlený byt nebo je v něm umístěno zařízení pro hromadné ubytování osob alespoň s jednou trvale bydlící osobou.

dům	
Neobydlený dům	Je dům určený k bydlení, ve kterém nebyla sečtena žádná osoba s trvalým nebo dlouhodobým pobytem. Neobydlené objekty bez bytů, příp. se zařízením sloužícím pouze ke krátkodobému ubytování (hotely, turistické ubytovny, nemocnice, apod.) nejsou do počtu neobydlených domů zahrnuty.
Vlastník domu	Fyzická nebo právnická osoba. <i>Vlastník - soukromá fyzická osoba</i> zahrnuje i případy několika spoluvlastníků domu, pokud jsou v příbuzenském vztahu. <i>Vlastník - obec, stát</i> zahrnuje i domy bývalých LBD, pokud dosud nedošlo k převodu bytů do vlastnictví jednotlivých uživatelů. <i>Vlastník – kombinace vlastníků</i> zahrnuje domy, ve kterých všechny nebo část bytů byly převedeny do vlastnictví jednotlivých uživatelů, čímž vzniklo spoluvlastnictví domu; v katastru nemovitostí jsou zapsáni vlastníci jednotlivých bytů.
Byty	
Nouzové obydlí	Zahrnuje různá přístřeší, nouzové a provizorní stavby, bydlení v nekolaudovaném domě, nouzové ubytování na pracovišti apod.
Trvale obydlený byt	Je byt, ve kterém má alespoň jedna osoba trvalý nebo dlouhodobý pobyt. TOB rozdělujeme do čtyř kategorií podle způsobu vytápění a rozsahu základního příslušenství. Byty I. kategorie jsou byty, v nichž jsou všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním vytápěním a které mají úplné základní příslušenství. Byty II. kategorie jsou byty bez ústředního vytápění se základním příslušenstvím, případně byty s ústředním vytápěním, ale pouze s částečným základním příslušenstvím. Byty III. kategorie jsou byty bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím, případně byty s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství. Byty IV. kategorie jsou byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství. Za ústřední vytápění se v této souvislosti považuje vytápění zdrojem tepla umístěným mimo byt nebo v místnosti k tomu určené (včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem), nebo jiné elektrické, či plynové vytápění. Byt se společným základním příslušenstvím se považuje za byt bez příslušenství.
Neobydlený byt	Je byt, ve kterém nebyla hlášena žádná osoba k trvalému nebo dlouhodobému pobytu.
Právní důvod užívání bytu	<i>Byt v osobním vlastnictví</i> - je byt jehož vlastník je samostatně veden v katastru nemovitostí. <i>Byt nájemní</i> - je užíván na základě nájemní smlouvy. <i>Byt člena bytového družstva</i> je byt člena bývalého SBD, pokud dosud nedošlo k převodu bytu do vlastnictví. <i>Byt člena družstva nájemců založeného v průběhu privatizace</i> je charakterizován nájemním vztahem, který je založen na členství či účasti uživatele bytu k právnické osobě, která vznikla v procesu privatizace domu (v katastru nemovitostí je vlastníkem domu PO, družstvo, s.r.o., a.s.).
Obytná plocha bytu	Tvoří podlahová plocha obytných místností a část plochy kuchyně, která přesahuje 12 m ² . V případě bytu, který se skládá z jediné místnosti - obytné kuchyně, tvoří obytnou plochu bytu plocha celé této místnosti. V obytné ploše bytu ani v počtu obytných místností nejsou zahrnuty místnosti bytu vyčleněné k obchodním či pracovním účelům.
Celková plocha bytu	Je součtem plochy obytných místností, kuchyně a ostatních prostor bytu.

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Příloha č. 2: TOB podle počtu obytných místností a typu domu

TOB podle počtu obytných místností v rozčlenění na rodinné, bytové a ostatní domy

Typ domu	Počet místností	Rok sčítání				
		1 961	1 970	1 980	1 991	2 001
Rodinné domy	1 obytná místnost	794 003	480 664	261 094	122 022	97 734
	2 pokoje	627 583	595 571	498 548	381 694	379 676
	3 pokoje	354 658	357 142	448 714	461 081	519 026
	4 pokoje a více		219 409	396 487	560 592	615 608
	Nezjištěno	–	–	–	–	20 087
Bytové domy	1 obytná místnost	447 983	468 376	474 111	–	417 577
	2 pokoje	358 512	562 445	728 179	–	779 397
	3 pokoje	169 558	306 253	575 233	–	829 310
	4 pokoje a více		39 006	70 136	–	120 726
	Nezjištěno	–	–	–	–	13 720
Ostatní budovy	1 obytná místnost	35 715	23 324	11 445	–	6 790
	2 pokoje	33 155	25 745	18 720	–	12 367
	3 pokoje	15 218	8 794	9 561	–	10 531
	4 pokoje a více		2 112	2 618	–	3 480
	Nezjištěno	–	–	–	–	1 649
Celkem		2 836 385	3 088 841	3 494 846	3 705 681	3 827 678

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a některé výpočty

TOB (%) podle počtu obytných místností v rozčlenění na rodinné, bytové a ostatní domy

Typ domu	Počet místností	Rok sčítání				
		1961	1970	1980	1991	2001
Rodinné domy	1 obytná místnost	27,99	15,56	7,47	3,29	2,55
	2 pokoje	22,13	19,28	14,27	10,30	9,92
	3 pokoje	12,50	11,56	12,84	12,44	13,56
	4 pokoje a více	0,00	7,10	11,34	15,13	16,08
	Nezjištěno	–	–	–	–	0,52
Bytové domy	1 obytná místnost	15,79	15,16	13,57	–	10,91
	2 pokoje	12,64	18,21	20,84	–	20,36
	3 pokoje	5,98	9,91	16,46	–	21,67
	4 pokoje a více	0,00	1,26	2,01	–	3,15
	Nezjištěno	–	–	–	–	0,36
Ostatní budovy	1 obytná místnost	1,26	0,76	0,33	–	0,18
	2 pokoje	1,17	0,83	0,54	–	0,32
	3 pokoje	0,54	0,28	0,27	–	0,28
	4 pokoje a více	0,00	0,07	0,07	–	0,09
	Nezjištěno	–	–	–	–	0,04
Celkem		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

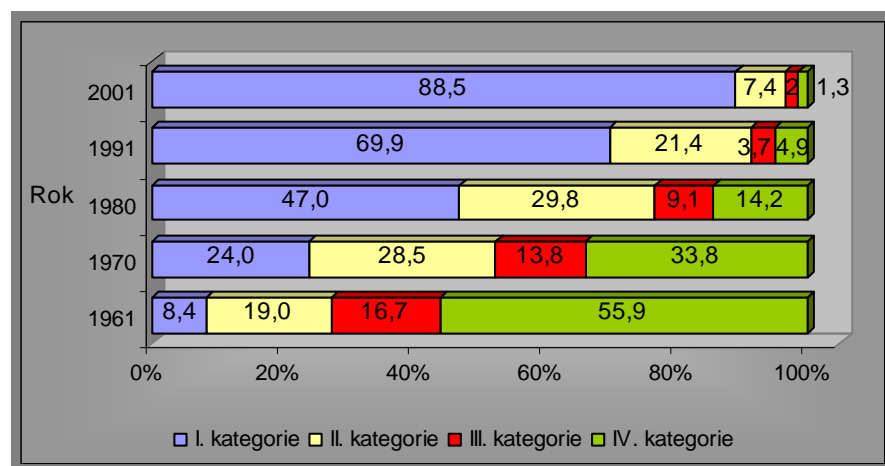
Příloha č. 3: Skladba TOB podle kategorií a technická vybavenost bytů v ČR

Skladba TOB podle kategorií vybavení

Kategorie vybavení bytu	Rok sčítání				
	1961	1970	1980	1991	2001
I.	238 585	741 209	1 642 362	2 591 221	3 385 965
II.	538 140	879 812	1 039 735	794 204	284 854
III.	472 851	425 081	316 411	138 571	75 518
IV.	1 586 809	1 042 739	496 338	181 685	51 613
Nezjištěno	–	–	–	–	29 728
Celkem	2 836 385	3 088 841	3 494 846	3 705 681	3 827 678

Zdroj: www.czso.cz

Grafické vyjádření skladby TOB podle kategorií vybavení v %



Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Technická vybavenost bytů v letech 1961 – 2001 v %

Technická vybavenost bytů	Rok sčítání				
	1961	1970	1980	1991	2001
Plyn v bytě	24,1	35,6	42,9	50,5	64,1
Vodovod v bytě	70,2	81,4	92,4	96,9	98,5
Kanalizační přípojka	–	59,1	63,2	68,1	74,8
Vlastní splachovací záchod	54,1	56,3	78,1	91,5	95,4
Vlastní koupelna (spr. kout)	37,7	59,6	80,5	92,1	96,1
Ústřední, etážové topení	8,9	31,9	58,4	77,6	81,7

Zdroj: www.czso.cz

Příloha č. 4: Průměrný počet členů na příslušnou domácnost

Průměrný počet členů na příslušnou domácnost ve sledovaných letech

Domácnost / Rok	1989	1990	1991	1992	1993	1996	1999	2000	2001	2002	2003
Průměrná	2,64	2,63	2,58	2,57	2,49	2,49	2,49	2,49	2,48	2,47	2,46
Zaměstnanců	3,00	2,99	2,93	2,92	2,88	2,86	2,79	2,81	2,80	2,78	2,78
Zam. s dětmi	3,73	3,72	3,68	3,68	3,64	3,60	3,57	3,57	3,54	3,51	3,54
OSVČ	—	—	—	—	3,28	3,17	3,19	3,14	3,16	3,14	3,08
Důchodců	1,42	1,41	1,40	1,40	1,39	1,49	1,47	1,48	1,48	1,47	1,48
10 % DNP	2,70	2,73	3,74	3,78	3,48	3,66	3,91	3,91	3,81	3,92	3,81
10 % DVP	1,87	1,84	1,80	1,88	1,86	1,92	1,88	1,84	1,85	1,86	1,86

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Legenda	1 - 1,99	2 - 2,99	3 - 3,99
---------	----------	----------	----------

Příloha č. 5: Příjmy a výdaje vybraných skupin domácností v letech 1989 - 2003

Čistý peněžní příjem a výdaje vybraných skupin domácností (na dom. za rok v Kč)

	Rok	D _{prům}	D _{zam}	D _{zam s dětmi}	D _{osvč}	D _{důch}	D _{s nejniž. př.}	D _{s nejvyš. př.}
Čistý peněžní příjem	1989	62 040	72 093	77 778	—	27 341	36 801	82 963
	1990	65 674	76 245	82 577	—	29 023	40 429	87 912
	1991	76 332	87 710	95 879	—	37 982	69 078	98 361
	1992	90 148	104 796	115 791	—	42 220	78 620	127 769
	1993	101 876	123 414	134 218	135 221	48 772	82 935	151 358
	1994	116 430	141 795	152 648	157 303	54 336	94 682	180 914
	1995	136 786	165 012	179 573	186 982	68 801	109 440	219 256
	1996	158 374	190 296	204 001	217 072	81 683	132 693	249 708
	1997	177 209	206 749	220 584	236 892	95 204	158 613	262 958
	1998	190 345	223 524	243 300	249 311	103 451	172 731	275 974
	1999	201 120	236 447	257 076	266 917	108 030	175 426	313 823
	2000	207 721	243 916	264 983	269 352	111 241	182 229	313 448
	2001	223 614	262 044	282 134	293 150	120 275	191 007	338 437
	2002	230 088	267 283	286 156	299 110	126 511	203 178	352 877
	2003	241 331	282 648	306 146	299 937	133 320	206 289	364 610
Čisté peněžní výdaje	1989	59 276	68 484	74 369	—	27 361	36 296	77 655
	1990	64 506	74 182	80 319	—	29 876	40 257	84 434
	1991	72 452	82 409	90 646	—	38 501	65 888	91 368
	1992	88 853	102 390	112 983	—	44 110	78 790	120 845
	1993	97 879	116 603	127 771	137 317	49 587	81 648	140 277
	1994	110 593	132 324	143 703	156 644	55 425	91 326	162 242
	1995	129 995	154 151	169 449	186 635	69 245	106 139	197 951
	1996	150 946	177 386	193 104	220 182	82 837	126 127	225 164
	1997	172 422	197 346	212 812	245 461	95 273	154 564	246 565
	1998	183 680	211 464	232 460	254 091	104 822	172 362	263 483
	1999	194 740	226 272	248 022	264 827	107 642	174 245	281 190
	2000	198 266	228 889	252 967	266 476	111 918	180 869	291 439
	2001	209 034	239 694	264 541	288 262	118 900	188 671	301 424
	2002	214 579	244 876	266 514	286 883	125 750	195 937	309 623
	2003	224 758	258 679	284 524	285 972	130 197	203 065	327 784

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Příloha č. 6: Výdaje na bydlení a nájemné vybraných skupin domácností v letech 1989 – 2003

Výdaje na bydlení a nájemné vybraných skupin domácností (na dom. za rok v Kč)

	Rok	D _{prům}	D _{zam}	D _{zam s dětmi}	D _{osvč}	D _{důch}	D _{s nejniž. př.}	D _{s nejvyš. př.}
Čisté výdaje na bydlení celkem	1989	5 729	6 300	6 762	—	3 676	4 177	7 110
	1990	6 273	6 928	7 540	—	3 811	4 474	7 800
	1991	8 248	9 013	9 859	—	5 573	8 112	10 109
	1992	11 285	12 299	13 138	—	7 930	11 196	13 434
	1993	13 177	14 832	15 586	14 599	9 701	11 975	16 307
	1994	15 309	17 039	18 088	17 934	11 490	12 954	18 283
	1995	17 846	19 950	21 752	21 124	13 435	15 428	22 760
	1996	20 650	22 791	24 588	24 961	16 091	18 787	25 315
	1997	26 246	27 582	28 709	39 078	19 418	23 526	34 207
	1998	32 545	35 513	38 313	45 442	23 925	30 587	52 412
	1999	36 551	40 212	42 454	48 054	26 251	33 172	50 316
	2000	39 297	43 395	45 546	51 465	27 741	35 554	57 563
	2001	39 814	43 324	46 282	50 999	29 686	38 934	50 720
	2002	43 586	47 530	50 723	51 568	33 329	39 568	57 416
	2003	46 145	50 360	53 185	55 579	34 329	42 920	61 609
Z toho: čisté výdaje na nájemné	1989	1 481	1 659	1 753	—	1 024	1 169	1 554
	1990	1 541	1 722	1 789	—	1 070	1 259	1 667
	1991	1 613	1 805	1 873	—	1 114	1 619	1 829
	1992	2 007	2 234	2 333	—	1 455	1 928	2 295
	1993	2 395	2 759	2 876	2 450	1 856	2 004	2 961
	1994	2 861	3 219	3 404	3 117	2 371	2 370	3 299
	1995	3 140	3 511	3 673	3 502	2 679	2 946	3 737
	1996	3 767	4 178	4 363	4 159	3 303	3 554	4 172
	1997	4 830	5 260	5 417	5 516	4 209	4 466	5 640
	1998	6 183	6 811	6 938	7 326	5 415	4 826	7 966
	1999	6 942	7 650	7 690	8 438	6 033	5 423	9 114
	2000	7 248	7 992	7 811	8 236	6 170	5 623	9 605
	2001	7 740	8 436	8 425	9 423	6 700	6 591	10 260
	2002	8 181	9 060	9 122	9 090	7 041	7 272	10 989
	2003	8 876	9 852	9 933	9 539	7 456	8 012	13 273

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Příloha č. 7: Příjmy a výdaje (celkové, na bydlení, na nájemné) vybraných skupin domácností v letech 2006 – 2008

Příjmy a výdaje (celkové, na bydlení, na nájemné) domácností (na dom. za rok v Kč)

	Rok	D _{celkem}	D _{zam}	D _{osvč}	D _{důch}	D _{s nejníž. př.}	D _{s nejvyš. př.}	D _{nezam}
Čistý peněžní příjem	2006	267 921	325 147	326 190	153 658	197 449	435 341	144 701
	2007	289 087	352 896	344 380	168 163	207 835	448 809	158 298
	2008	314 453	379 824	389 581	179 429	224 650	515 614	175 144
Čisté peněžní výdaje	2006	247 314	292 879	314 866	148 893	193 593	386 146	145 375
	2007	276 200	331 376	355 717	159 951	211 399	409 728	155 220
	2008	283 482	328 022	389 509	172 185	237 357	403 692	175 108
Čisté výdaje na bydlení celkem	2006	52 446	57 934	60 752	40 714	42 659	67 277	39 338
	2007	57 307	63 236	69 314	42 529	45 006	84 539	41 382
	2008	60 212	64 747	83 694	44 176	48 208	82 634	42 738
Z toho: čisté výdaje na nájemné	2006	9 288	10 269	9 549	7 376	7 338	13 810	9 360
	2007	10 200	11 360	10 328	8 172	8 559	14 370	9 755
	2008	11 408	12 634	11 501	8 920	11 673	15 286	12 381

Zdroj: www.czso.cz, vlastní výpočty a zpracování

Příloha č. 8: Skladba TOB podle typu domu v krajích ČR v letech 1991 a 2001 a vývoj v p.b.

Skladba TOB (%) podle typu domu a změna procentuálního podílu TOB v p.b.

Kraj / Rok	TOB (%)						TOB (změna v p.b.)		
	V rodinných domech		V bytových domech		V ostatních budovách		V rodinných domech	V bytových domech	V ostatních budovách
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	2001-1991	2001-1991	2001-1991
PHA	—	12,81	—	86,58	—	0,62	—	—	—
STC	58,51	59,23	40,44	39,67	1,05	1,10	0,73	-0,78	0,05
JHC	48,02	48,75	50,86	50,18	1,12	1,07	0,72	-0,68	-0,05
PLK	43,76	46,12	55,43	52,95	0,81	0,93	2,35	-2,48	0,12
KVK	21,42	25,42	77,39	73,24	1,19	1,35	4,00	-4,15	0,15
ULK	27,53	30,05	71,71	69,14	0,76	0,80	2,52	-2,57	0,05
LBK	38,59	41,47	60,07	57,13	1,35	1,40	2,88	-2,93	0,05
KHK	49,83	51,21	48,88	47,35	1,29	1,44	1,38	-1,53	0,14
PAK	54,94	55,46	44,00	43,24	1,06	1,30	0,52	-0,76	0,23
VYS	—	60,55	—	38,49	—	0,96	—	—	—
JHM	49,40	50,30	50,05	48,97	0,54	0,74	0,90	-1,09	0,19
OLK	48,28	49,68	50,91	49,36	0,81	0,97	1,39	-1,55	0,16
ZLK	57,57	58,07	41,82	41,15	0,61	0,78	0,50	-0,67	0,17
MSK	34,44	35,98	65,15	63,48	0,41	0,54	1,54	-1,67	0,13

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování a výpočty

Příloha č. 9: Počet obyvatel a CD v krajích ČR v letech 1991 a 2001

Počet obyvatel a CD v krajích ČR

Kraj / Rok	Počet obyvatel		Počet CD	
	1991	2001	1991	2001
Hl. m. Praha	1 214 174	1 169 106	547 290	547 811
Středočeský	1 112 882	1 122 473	439 348	464 188
Jihočeský	622 889	625 267	237 895	255 569
Plzeňský	558 307	550 688	220 991	232 424
Karlovarský	301 985	304 343	118 391	132 397
Ústecký	824 461	820 219	325 561	356 126
Liberecký	425 120	428 184	168 405	181 249
Královehradecký	552 809	550 724	214 581	228 158
Pardubický	508 718	508 281	190 277	204 594
Vysočina	521 068	519 211	190 264	199 417
Jihomoravský	1 136 832	1 127 718	439 256	455 546
Olomoucký	642 796	639 369	246 288	257 163
Zlínský	596 903	595 010	220 157	231 969
Moravskoslezský	1 283 271	1 269 467	492 879	524 106

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Příloha č. 10: Skladba TOB podle kategorií a technická vybavenost bytů v krajích ČR

Skladba TOB (%) podle kategorií v krajích ČR v roce 2001

Kraj	I. kategorie	II. Kategorie	III. kategorie	IV. kategorie
Hl. m. Praha	94,0	3,6	1,0	0,2
Středočeský	83,2	10,5	2,8	2,5
Jihočeský	85,4	10,6	1,6	1,5
Plzeňský	86,0	9,2	2,2	1,8
Karlovarský	89,1	7,8	1,6	0,9
Ústecký	89,2	7,0	1,8	1,0
Liberecký	83,5	10,6	3,2	1,8
Královehradecký	83,3	11,1	2,9	1,9
Pardubický	85,4	9,6	2,6	1,8
Vysočina	86,6	8,9	2,3	1,6
Jihomoravský	90,6	5,6	2,1	1,2
Olomoucký	89,1	7,0	2,0	1,3
Zlínský	90,3	5,5	1,9	1,8
Moravskoslezský	91,9	5,3	1,3	0,9

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Technická vybavenost bytů (%) v krajích ČR v roce 2001

Kraj	Vybavenost TOB (%)				
	plynem ze sítě	vodovodem v bytě	ústředním (etážovým) topením	koupelnou v bytě	splachovacím záchodem v bytě
Hl. m. Praha	73,8	99,1	75,1	96,7	96,3
Středočeský	43,4	97,4	78,7	94,1	91,9
Jihočeský	35,1	98,4	81,5	95,9	95,0
Plzeňský	60,2	98,0	81,4	94,8	93,3
Karlovarský	70,4	99,1	84,7	95,7	94,9
Ústecký	66,9	98,7	84,1	95,3	93,9
Liberecký	48,8	98,6	79,2	92,6	88,9
Královehradecký	48,0	98,3	76,6	93,7	91,2
Pardubický	58,7	98,6	81,5	95,1	92,7
Vysočina	51,0	98,6	82,8	95,7	93,4
Jihomoravský	82,1	98,3	81,8	95,6	92,9
Olomoucký	71,3	98,4	83,3	95,5	93,3
Zlínský	70,1	98,1	85,8	95,9	93,9
Moravskoslezský	79,5	99,2	89,3	97,0	95,8

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování

Příloha č. 11: Výpočet průměrné čisté roční mzdy v krajích ČR v letech 2008 - 2009

Výpočet průměrné čisté roční mzdy v daném kraji: průměrná měsíční hrubá mzda v Kč (viz níže) vynásobená 12. Z průměrné roční hrubé mzdy v Kč je vypočítáno sociální pojištění (v roce 2008 = 8 %, v roce 2009 = 6,5 %) a zdravotní pojištění (v roce 2008 a 2009 = 4,5 %). Hodnoty zdravotního a sociálního pojištění jsou zaokrouhleny na celé koruny nahoru. Následuje výpočet superhrubé mzdy: průměrná roční hrubá mzda vynásobená v roce 2008 hodnotou 1,35 a v roce 2007 hodnotou 1,34. Superhrubá mzda je zaokrouhlená na celé stovky dolů. Z této hodnoty se počítá 15% daň z příjmu fyzické osoby. Celková roční čistá mzda = roční hrubá mzda – sociální a zdravotní pojištění – daň + roční sleva na poplatníka (24 840 Kč).

Průměrná hrubá měsíční mzda v Kč v krajích ČR

Kraj / Rok	2008	2009
Hl. m. Praha	28 426	29 726
Středočeský	21 945	22 779
Jihočeský	19 924	20 571
Plzeňský	21 029	22 147
Karlovarský	18 992	19 733
Ústecký	20 322	21 326
Liberecký	20 415	21 069
Královehradecký	19 783	20 621
Pardubický	19 743	20 297
Vysočina	20 075	20 351
Jihomoravský	21 067	22 013
Olomoucký	19 552	20 289
Zlínský	19 808	20 049
Moravskoslezský	20 912	21 524

Zdroj: www.czso.cz, vlastní zpracování